



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

De Hoge Weg ong. in Maarheeze



Gemeente Cranendonck

De Hoge Weg ong. in Maarheeze

Toelichting bestemmingsplan

Datum

21 februari 2022

IMRO-nummer

NL.IMRO.1706.BPMHZ5015-VAS1

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel	5
1.3 Ligging	5
1.4 Vigerende regeling	5
1.5 Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Rijksbeleid	7
2.3 Provinciaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	11
3. Planbeschrijving	14
3.1 Bestaande situatie	14
3.2 Nieuwe situatie	14
3.3 Parkeren	15
3.4 Ruimtelijke structuur	16
4. Planologische en milieuhygiënische aspecten	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)	17
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.4 Bodem	20
4.5 Bedrijven en milieuzonering	21
4.6 Externe veiligheid	22
4.7 Kabels en leidingen	24
4.8 Ecologie	25
4.9 Waterhuishouding en riolering	26
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.11 M.E.R. beoordeling	30
4.12 Conclusie	30
5. Juridische aspecten	31
5.1 Planstukken	31
5.2 Toelichting op de verbeelding	31
5.3 Toelichting op de regels	31

6. Uitvoerbaarheid	34
6.1 <i>Economische uitvoerbaarheid</i>	34
6.2 <i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</i>	34
6.3 <i>Omgevingsdialoog</i>	34
Bijlage 1 : Bodemonderzoek volgens NEN 5740	
Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 3 : Quick scan flora en fauna	
Bijlage 4 : Rapportage stikstofdepositie	
Bijlage 5 : Brief omgevingsdialoog	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om drie woningen in carrévorm te realiseren op een perceel aan De Hoge Weg ongenummerd in Maarheeze (kadastrale gemeente Maarheeze, sectie E, nr. 698).

De realisatie van de woningen op de locatie is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan, omdat er geen bouwvlak aanwezig is op het perceel.

De gemeente Cranendonck heeft aangegeven dat zij in principe medewerking kunnen verlenen aan de genoemde plannen.

Onderhavige toelichting van het bestemmingsplan geeft inzicht in de ontwikkeling en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.2 Doel

Onderhavig document heeft tot doel om drie woningen te realiseren aan De Hoge Weg ong. in Maarheeze. De toelichting geeft een beschrijving van de ontwikkeling, de relevante beleidskaders en toont de haalbaarheid van de ontwikkeling aan.

1.3 Ligging

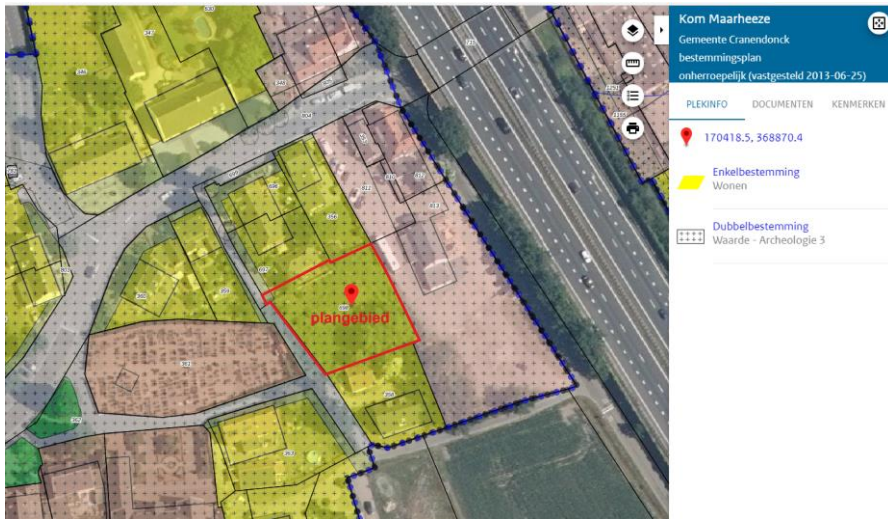
Het plangebied is gesitueerd in het westen van de bebouwde kom van Maarheeze. Aan de oostzijde is de rijksweg A2 gesitueerd. Aan de noordzijde is de Kerkstraat en Stationsstraat gesitueerd, welke als hoofdafvoerwegen voor het gebied gelden. De ontsluiting van het perceel vindt plaats aan De Hoge Weg, die als bestemmingsweg kan worden beschouwd.



Figuur: globale ligging projectlocatie (Bron: PDOK)

1.4 Vigerende regeling

Het projectgebied valt in het vigerende bestemmingsplan "Kom Maarheeze". Dit plan is door de gemeenteraad van Cranendonck vastgesteld op 25 juni 2013 (onherroepelijk). Ook is het bestemmingsplan 'Parapluherziening Wonen' van toepassing, dat is vastgesteld op 17-11-2020.



Figuur: uitsnede vigerend bestemmingsplan met ligging projectlocatie

Voor de projectlocatie geldt de enkelbestemming 'Wonen'. In deze bestemming zijn hoofdgebouwen toegestaan uitsluitend in een bouwvlak. Voor de locatie is geen bouwvlak bestemd.

Ook zijn de gronden bestemd voor tuinen, parkeervoorzieningen, verhardingen en gebouwen geen gebouw zijnde. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' op de locatie, welke een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft vanwege de historische dorpskern.

Het voorliggende plan van de drie nieuwe woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat er in de huidige situatie geen bouwvlak is bestemd op het perceel.

Om de drie woningen in carrévorm toch te kunnen realiseren, dient een ruimtelijke procedure te worden gevolgd. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt middels een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het beleidskader op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 komen de planologische aspecten van het plan aan de orde en worden alle planologische aspecten beschreven. Hoofdstuk 5 bevat de juridische aspecten van het bestemmingsplan en tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

2. Beleidskader

2.1 Algemeen

Toetsing van de ontwikkeling aan de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is een vast onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing. In onderstaande paragrafen wordt het relevante beleid beschreven en wordt de toets van de ontwikkeling aan het beleid gedaan.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, zijn de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd.

Hoofddoel van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit, behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan).

Het rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In de SVIR

staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

- een onderwerp dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de bijv. mainports, brainport en greenports;
- een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- een onderwerp dat provincie- of landsgrensoverschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk. Bijvoorbeeld het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

Voor onderhavige ontwikkeling werken geen Rijksbelangen uit de SVIR door. De SVIR is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.

Nationale Omgevingsvisie

Toetsingskader

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen.

Voorbeelden hiervan zijn:

Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.

- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal

De hoofdonderwerpen die in het beleid van de NOVI zullen worden gestimuleerd, zijn de volgende:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening op 22 augustus 2011 het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening vastgesteld. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen, zoals vastgelegd in de SVIR. Deze regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Regels uit het Barro die relevant kunnen zijn voor de gemeente betreffen:

- radarverstoringsgebied Vliegbasis Eindhoven;
- buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening een tweede besluit genomen waarmee dat mogelijk is: het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De 'ladder duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro.

Relatie met de ontwikkeling

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van drie geschakelde woningen op een perceel tussen bestaande woningen. De ontwikkeling past qua aard en omvang goed in de omgeving, omdat de woningen als opvulling van een bestaande woonbestemming beschouwd kan worden. Er is sprake van intensief ruimtegebruik binnen bestaand bebouwd gebied. De regels uit het Barro ten aanzien van het radarverstoringsgebied en de buisleidingen zijn niet relevant voor onderhavige ontwikkeling. De ontwikkeling is in lijn met de beleidskeuzes van de NOVI, omdat het een ontwikkeling betreft in bestaand bebouwd gebied. De duurzame ontwikkeling past in het rijksbeleid.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen. Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is de Ladder gewijzigd.

De drie treden worden in hoofdzaak losgelaten, maar belangrijkste wijziging hierin is dat het begrip 'actuele regionale behoefte' is vervangen door 'behoefte'. Uit oog van een zorgvuldig ruimtegebruik, dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Afwijking hiervan dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan. Verder wordt de mogelijkheid geschapen om de toepassing van de Ladder door te schuiven naar het uitwerkings- of wijzigingsplan.

Onderzoek

Onderhavige ontwikkeling is een invulling in bestaand stedelijk gebied, waarbij tevens sprake is van intensiever gebruik van de woonbestemmingen. Daarnaast past het initiatief binnen het regionale woningbouw-programma. Het initiatief voldoet daarom aan de vereisten van de "Ladder voor duurzame verstedelijking". Ook met de wijziging van de Ladder per 1-7-2017 kan dit uitgangspunt worden gehandhaafd.

Conclusie

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie, vastgesteld in december 2018, is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

De opgaven voor de toekomst zijn als volgt:

- De basisopgave: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Interim Omgevingsverordening

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids-)

programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld.

Van 24 mei tot en met 21 juni 2019 lag de Interim omgevingsverordening ter inzage en kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn 37 reacties ingediend. De ingekomen reacties zijn zorgvuldig bekeken en hebben geleid tot een aantal aanpassingen. Dit is opgenomen in de Nota van inspraak. In het overzicht insprekers is voor iedere inspreker aangegeven in welke paragraaf de ingediende zienswijze wordt behandeld. Er zijn ook nog andere wijzigingen verwerkt. De wijzigingen ten opzichte van het vastgestelde ontwerp zijn opgenomen in de Nota van wijziging. Daarnaast hebben provinciale staten bij de vaststelling (25-10-2019) nog een wijziging vastgesteld. De laatste geconsolideerde versie van de omgevingsverordening is van 1 maart 2020.

Conclusie

De locatie is in het gebied 'Landelijke kern' gelegen volgens de Interim Omgevingsverordening. Hier vormen de kernpunten de stedelijke ontwikkelijking en het behoud van het erfgoed. Onderhavige ontwikkeling van de realisatie van drie nieuwe woningen op een bestaand woonperceel binnen de grenzen van de kern Maarheeze is hiermee niet in strijd met de regels van de Omgevingsverordening. Ook de regels voor de bescherming van het cultureel en archeologisch erfgoed zullen worden gerespecteerd.

Conclusie provinciaal beleid

De toets aan het relevante provinciale beleid levert op dat de ontwikkeling voldoet aan de geldende beleidskaders.

2.4 Gemeentelijk beleid

Gemeentelijke Woonvisie

In de woonvisie wordt gesteld dat kleinschalige c.q. particuliere initiatieven vanuit diverse invalshoeken meerwaarde heeft en derhalve goed past bij de vraag van de burger en het kader van de woonvisie. Daarom zijn in de woonvisie zowel eenheden gereserveerd voor nieuwe kleinschalige initiatieven (flexibel) als particuliere plannen in Budel.

Structuurvisie Landelijke Klasse

In het thema Wonen en Leven wordt ingegaan op verschillende aspecten zoals:

- De gemeente moet voor de meest optimale locaties voor woningbouw kiezen. Dit is niet automatisch de locatie die een ontwikkelaar aanbiedt;
- Daar waar schakels worden gemist worden deze toegevoegd om de dorpen "af" te maken;
- Bij elke ontwikkeling moet voldaan worden aan:
 - de ontwikkeling wordt ruim, groen en met kwaliteit opgezet;

- historische structuren van de kernen mogen niet ten koste gaan van nieuwe ontwikkelingen;
- kiezen voor kwaliteit; ruime groene dorpse milieus;
- levensloopbestendig;
- leegstand moet worden tegengegaan;
- we kijken eerst naar de bestaande voorraad alvorens we overgaan tot extra bebouwing. Transformatie is hierbij het uitgangspunt.

Onderhavige locatie is een optimale locatie. Het betreft een intensivering van de woonbebouwing in de bestaande bebouwingsstructuur. Door de invulling van de open plek tussen bestaande woonpercelen, wordt aan deze zijn van de kern de bebouwingsstructuur afgemaakt.

Nota omdenken

De gemeenteraad van Cranendonck heeft op 22 juni 2016 de 'Nota omdenken' vastgesteld. Dit zijn kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten. Ieder woningbouwinitiatief wordt aan deze kaders getoetst, om op basis van woning- en omgevingskwaliteit en toegevoegde waarde voor de gemeente voor de juiste projecten en initiatieven te kunnen kiezen. Het plan aan De Hoge Weg is getoetst aan de nota.

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn

Er is behoefte aan woningen in alle woningtypes in de kern Maarheeze. De locatie nabij het centrum, met alle voorzieningen op loopafstand, is geschikt voor de woningen op het perceel.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Er is sprake van een gebied met gemengde functies. De verdichting met woningbouw is passend in deze omgeving. Met de voorgestelde carré-vormige woningen wordt geen afbreuk gedaan aan de typologieën en bouwmassa's in de directe omgeving. Door deze bouwvorm worden drie woningen op het perceel mogelijk gemaakt met (akoestische) ruimtelijke kwaliteit.

De traditionele vorm van een woning is niet mogelijk op dit perceel vanwege de geluidsinvloed van de nabije ligging van de rijksweg A2.

Conclusie: het realiseren van de drie woningen in carrévorm op de planlocatie doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Leegstand of transformatie is niet van toepassing op de locatie.

4. Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen

Initiatiefnemer richt zich niet met name op de doelgroep woonzorg, zoals bedoeld in de nota Omdenken. Het is echter wel mogelijk om de woningen voor dit doel te gebruiken.

Conclusie: er wordt een mogelijke bijdrage geleverd aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

5. Bijdrage aan sociale cohesie

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als "het stimuleren van ontmoeten en delen". De woningen worden gerealiseerd vlakbij het centrum van Maarheeze, waarin diverse functies zijn ondergebracht.

Conclusie: op dit aspect vindt geen concrete bijdrage plaats.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

De nieuwe woningen dienen aan de wettelijke vereisten te voldoen. Bij de realisatie van de woningen zullen duurzame materialen worden toegepast. De woningen zullen energieneutraal worden gerealiseerd.

Conclusie: Het plan draagt bij in het kader van duurzaamheid.

7. Juridisch-planologische status

Er is nog geen besluit genomen over het al dan niet meewerken aan onderhavig initiatief. Ook instemming met het verzoek heeft geen juridisch- planologische status. Enkel een onherroepelijke

omgevingsvergunning met het afwijken van het bestemmingsplan is juridisch planologisch bindend.

Conclusie: het initiatief heeft geen juridisch-planologische status.

8. Financiën

Er zal een anterieure overeenkomst worden gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden bepalingen opgenomen om eventuele planschadevergoeding en advieskosten te verhalen.

Ook worden hierin aanvullende verplichtingen meegenomen.

Conclusie: Er zijn geen financiële consequenties.

Er heeft overleg plaatsgevonden over onderhavige ontwikkeling. In het woningbouwprogramma van de gemeente Cranendonck is een deel van de beschikbare ontwikkelruimte gereserveerd voor particuliere initiatieven. De ontwikkeling van drie nieuwe woningen in een bestaand woongebied past binnen deze ruimte.

Conclusie

Uit de toetsing aan de kaders kan worden geconcludeerd dat met dit initiatief een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op de locatie plaatsvindt. Ook voldoet het initiatief aan de Nota Omdenken.

Strategische Visie Cranendonck 2009-2024

In mei 2009 heeft de gemeente Cranendonck het visiedocument 'Cranendonck 2009-2024' vastgesteld. Deze visie dient als toetssteen voor het ontwikkelen van nieuw beleid, de inzet van middelen en het maken van keuzes. In de strategische visie wordt de gemeentelijke koers voor de komende 15 jaar bepaald.

In de visie wordt ingegaan op een vijftal thema's:

- wonen en leven;
- werk en economie;
- recreatie en toerisme;
- onderwijs;
- zorg.

Het bestemmingsplan voorziet in de ruimtelijk relevante uitgangspunten die door de Strategische Visie gesteld worden. In de omgeving zijn voornamelijk de functies wonen en maatschappelijk (kerk en kerkhof) aanwezig.

Door het realiseren van de drie geschakelde woningen op het perceel, wordt dit deel van Maarheeze qua bebouwing verdicht. Het bebouwingsbeeld wordt hiermee aan deze zijde van de kern gesloten. Door middel van het plan wordt bijgedragen aan het behoud van de cultuurhistorische waarden en aan de inbreiding in bestaand bebouwd gebied. Daarmee wordt de aantrekkelijkheid van de kern Maarheeze als woonkern behouden.

Welstandsbeleid gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft gekozen voor een welstandsbeleid, waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn. Volgens de welstandskaart van Cranendonck-noord is het plangebied gesitueerd in een gebied (vooral een aantal panden aan de Kerkstraat) met Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten, waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de aanvraag

omgevingsvergunning van de drie geschakelde woningen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de welstandskaart Cranendonck-noord, waarbij het plangebied is aangegeven.



Figuur: uitsnede welstandskaart Cranendonck-noord

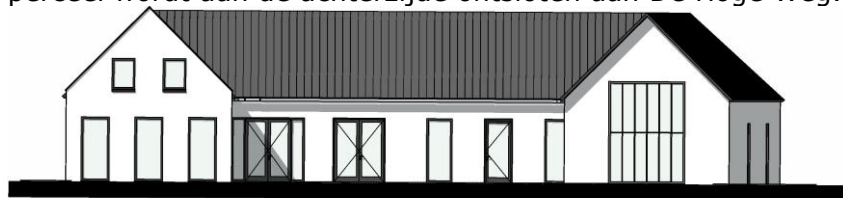
Conclusie gemeentelijk beleid

De toets aan het relevante gemeentelijk beleid levert op dat de ontwikkeling invulling geeft aan de gemeentelijke beleidsdoelen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient rekening te worden gehouden met de aanwezige kwaliteiten van de Rijks- en gemeentelijke monumenten in de omgeving.

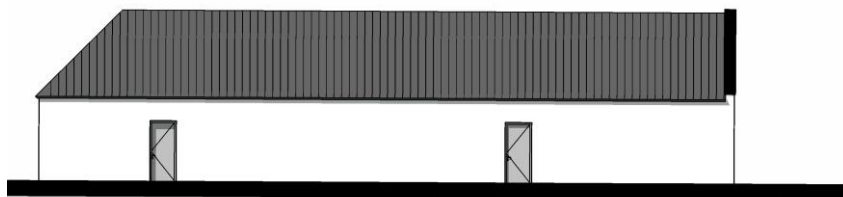


Figuur: impressie woning

Op het perceel is voldoende ruimte voor parkeren van auto's. Het perceel wordt aan de achterzijde ontsloten aan De Hoge Weg.



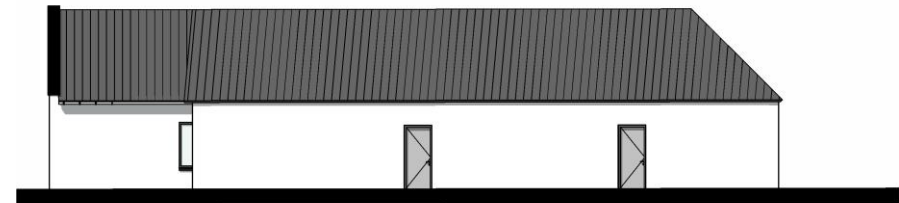
Vorgevel



Linker zijgevel



Achtergevel



Rechter zijgevel

Figuur: aangezichten gevels van de woning

3.3 Parkeren

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012). De parkeernorm voor een vrijstaande woning bedraagt minimaal 2 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het parkeren van 6 auto's. De parkeerplaatsen zullen op de tekening van de aanvraag omgevingsvergunning aangegeven worden.

3.4 Ruimtelijke structuur

De kern Maarheeze is zoals eigenlijk alle kernen in Cranendonck (behalve Budel-Dorplein) ontstaan als een esdorp. Oude akkercomplexen omringen de kern.

De oudste schriftelijke vermelding van Maarheeze dateert van 1289 toen Willem van Cranendonck heer van Maarheeze werd genoemd. Maarheeze vormde met Soerendonck een gezamenlijke schepenbank. In de loop van de tijd heeft Maarheeze zich flink uitgebreid, echter niet in relatie met de oorspronkelijke structuur van de kern. Doordat de uitbreiding vooral is bepaald door de ligging tussen de A2 en de spoorweg is er nauwelijks nog sprake van lintbebouwing langs akkercomplexen.

De aanleg van de A2 heeft in feit een soort van tweedeling gemaakt van de bebouwde kom. Het grootste gedeelte is oostelijk van de A2 komen te liggen. Het plangebied is westelijk hiervan gesitueerd. In de omgeving staan voornamelijk vrijstaande woningen op ruime percelen.

Het plangebied geldt als een inbreidingslocatie, waar een bestaand woonperceel wordt bebouwd met drie nieuwe woningen in carrévorm.

Historische structuur

In de omgeving zijn diverse rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig. O.a. de volgende adressen kunnen hierbij worden genoemd:

1. De Hoge Weg 1-3, Gebouwencomplex, rijksmonument
2. De Hoge Weg 5 boerderij gemeentelijk
3. Kerkstraat ong. kerkhof gemeentelijk monument
4. Kerkstraat 5 woonhuis rijksmonument
5. Kerkstraat 7 boerderij gemeentelijk monument
6. Kerkstraat 9 en 9A woonhuis rijksmonument
7. Kerkstraat 20, woonhuis, rijksmonument
8. Kerkstraat 22 kerk rijksmonument

Dit deel van Maarheeze kan daarom worden beschouwd als de oude kern van Maarheeze. In de loop der tijd en mede door de realisatie van de rijksweg A2, is deze kern intact gebleven, maar is het centrum van Maarheeze ontwikkeld aan de oostzijde van de rijksweg.

4. Planologische en milieuhygiënische aspecten

4.1 Inleiding

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat een initiatief haalbaar is. In dit hoofdstuk worden ingegaan op de relevante omgevingsaspecten.

4.2 Geluid (wegverkeer, railverkeer en industrielawaai)

Toetsingskader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidsbelaste object.

De limitatieve lijst geluidsgevoelige gebouwen bestaat uit:

- woningen
- onderwijsgebouwen
- ziekenhuizen
- verpleeghuizen
- verzorgingstehuizen
- psychiatrische inrichtingen
- kinderdagverblijven.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van een drie woningen. De woningen vallen in de geluidzones van de A2, Kerkstraat, De Dalen en De Hoge Weg. Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door M&A Omgeving BV (rapportnr. 221-MDH-wl-v2, d.d. 13-4-2021).

Wet Geluidhinder

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB (Rijkswegen, weg buiten de bebouwde kom) en 63 dB (overige wegen binnen de bebouwde kom) mogelijk bij nieuwbouw.

Uit de berekeningsresultaten blijkt ten gevolge van de Rijksweg A2 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012), overschreden wordt op gevels van de nieuwe woningen (waarneempunten W2, W4-1 t/m W4-4, W5-1 t/m W5-4 en W7). De maximale ontheffingswaarde (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) wordt nergens overschreden, door de toepassing van een dove gevel aan de oostzijde van de woningen.

De hoogste geluidsbelasting op de gevels bedraagt 53 dB op rekenpunten W4-1, W4-2, W5-1 en W5-2. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke correctie conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Aangezien zowel het toepassen van bronmaatregelen als geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied voor deze situatie als niet doelmatig c.q. niet haalbaar worden aangemerkt, dient in het kader van de procedure voor de nieuwbouwwoningen een hogere waarde procedure te worden gevolgd.

Voor de noordelijke en de zuidelijke woning dienen hogere waarden te worden aangevraagd, conform tabel 5.2 van het akoestisch onderzoek. Hogere waarden dienen te worden aangevraagd per weg en per woning.

Om het bouwplan te kunnen realiseren dient de oostgevel als dove gevel te worden uitgevoerd.

Bij de indeling van de woningen dienen de geluidgevoelige vertrekken zoveel mogelijk aan de minst geluidbelaste zijde gesitueerd te worden. In voorliggend plan hebben de woningen geluidluwe gevels (geluidbelasting lager dan 48 dB). Verder dient bij het ontwerp van de woning, rekening te worden gehouden met de locatie van de buitenruimte. Deze dient ter plaatse van de meest geluidluwe zijde te worden gepositioneerd. Verder wordt aan zowel de hoofd-, als de subcriteria, conform het geluidbeleid van de gemeente voldaan.

Ruimtelijke ordening

De gecumuleerde geluidsbelasting van alle relevante wegen zonder aftrek volgens artikel 3.4 RMG 2012 is maximaal 59 dB ter plaatse van de achtergevel. Als er een gevelwering ($G_{A;k}$) van 26 dB wordt gerealiseerd is het binnenniveau in de woningen maximaal 33 dB.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld in zowel de Wet/Besluit geluidhinder (o.a. indelingseisen en geluidluwe gevels). Hierdoor kan worden gesteld dat uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van het wegverkeer, zowel binnen als buiten de nieuwe woningen als goed betiteld kan worden.

Dit betekent dat er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen bestaan tegen de planontwikkeling op de locatie.

Samenvattend betekent dit voor de woningen het volgende.

Oostelijke woning

- De oostgevel van de woning dient als dove gevel te worden uitgevoerd. De dove gevel wordt geborgd in de regels.

- De binnengevel (westzijde) is geluidsluw en hieraan zijn alle geluidsgevoelige ruimten gesitueerd
- Een hogere waarde is voor deze woning niet nodig, vanwege het feit dat alle te toetsen gevels een geluidsbelasting hebben van minder dan 48 dB
- Er is een geluidsluwe buitenruimte
- De gevelwering dient te worden bepaald op basis van een cumulatieve geluidsbelasting van maximaal 59 dB

Noordelijke woning

- Voor de woning is een hogere waarde noodzakelijk van 53 dB t.g.v. de A2
- Voor deze woning dient een penant/scherm te worden gerealiseerd in het verlengde van de voorgevel, met een lengte van 2,5 m en een hoogte van 3 m. Hiermee wordt een geluidsluwe gevel gegarandeerd. De penant/scherm wordt geborgd in de regels.
- Er is een geluidsluwe buitenruimte
- Minimaal 50% van de geluidsgevoelige ruimten zijn gesitueerd aan de geluidsluwe gevel
- De gevelwering dient te worden bepaald op basis van een cumulatieve geluidsbelasting van maximaal 55 dB

Zuidelijke woning

- Voor de woning is een hogere waarde noodzakelijk van 53 dB t.g.v. de A2
- Er is sprake van een geluidsluwe gevel
- Er is een geluidsluwe buitenruimte
- Minimaal 50% van de geluidsgevoelige ruimten zijn gesitueerd aan de geluidsluwe gevel
- De gevelwering dient te worden bepaald op basis van een cumulatieve geluidsbelasting van maximaal 55 dB

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De lucht-kwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient te worden onderzocht of er ten gevolge van stikstofproductie door de nieuwe activiteiten een stikstofdepositie geldt op een Natura

2000 gebied. Door de rijksoverheid is hiervoor het verplichte rekenprogramma Aeries Calculator 2019 ter beschikking gesteld.

Onderzoek

Het plan betreft het oprichten van 3 nieuwe woningen. Deze ontwikkeling valt qua aantallen bewegingen daarom onder het begrip NIBM. Er is geen verder onderzoek noodzakelijk.

Op grond van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN) van het RIVM bedraagt de achtergrondconcentratie voor NO₂ 14,79 µg/m³ (geen uuroverschrijdingen) en voor PM₁₀ 18,13 µg/m³ (maximaal 6 24-uuroverschrijdingen). Deze concentraties kunnen als laag worden beschouwd, zodat kan worden gesteld dat er een goed woon- en leefklimaat heerst ter plaatse uit oogpunt van de luchtkwaliteit.

Voor de toetsing van de stikstofbijdrage op Natura 2000 gebieden, is een berekening gemaakt met behulp van Aeries Calculator (rapport M&A Omgeving, rapportnr. 220-MHW-lk-v1, d.d. 9 september 2020). Hierbij zijn voor de activiteiten tijdens de bouwfase en in de nieuwe gebruiksfase de stikstofemissie bepaald. Aan de hand van deze emissie is de depositie op de Natura 2000 gebieden bepaald. Deze blijkt 0,00 mol/ha/jaar te bedragen, zodat geen verdere maatregelen noodzakelijk zijn.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Bodem

Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties"))

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Onderzoek

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau (nr. 216-MDHW-vo-v1, d.d. 17-11-2016).

Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese "onverdachte locatie" worden gesteld.

Met de onderzoeksstrategie voor "onverdachte locaties" werden 7 boringen op het perceel verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Één van de boringen is doorgezet tot 2,0 m-mv. Zintuiglijk werden geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd in de grondmonsters.

Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Ook is een week eerder een peilbuis geplaatst, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 2,04 meter minus maaiveld aangetroffen. Na analyse van de grondmonsters en de grondwatermonsters bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium, lood en zink worden overschreden. De gehalten zijn lager dan de tussenwaarden;
- in de ondergrond de AW van de onderzoeksparameters niet worden overschreden;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, cadmium, koper, lood, zink en naftaleen.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk. De geringe verhoging met naftaleen kan niet worden verklaard, maar ook hiervoor is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Cranendonck.

Conclusie

Uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid mag worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn tegen de voorgenomen realisatie van de 3 woningen op het perceel.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2017) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

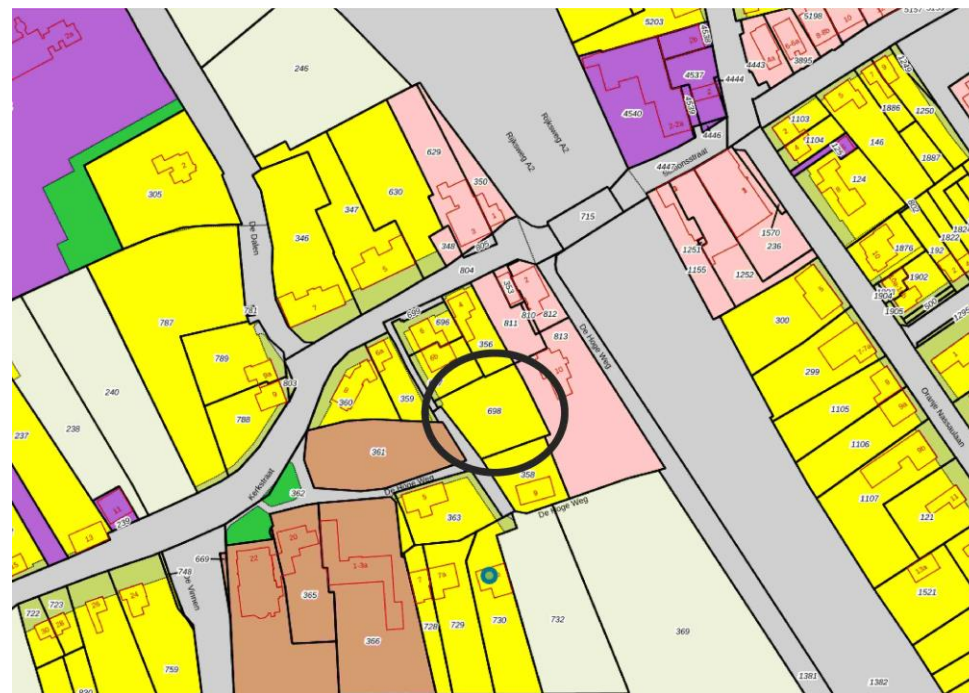
Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is het omgevingstype 'gemengd gebied' een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Onderzoek

Aan de oostzijde van het perceel grenst een locatie (De Hoge Weg 10) met de bestemming 'Centrum-2'. Hier is een restaurant gevestigd met een milieucategorie 2. De richtafstand hiervoor bedraagt 30 meter voor het aspect geluid. Vanwege het feit dat de omgeving ter plaatse als gemengd gebied kan worden beschouwd, kan de richtafstand één stap worden teruggebracht tot 10 meter. De woningen worden op minimaal 15 meter afstand hiervan gerealiseerd, zodat deze buiten de richtafstand van 10 meter zijn gelegen. Er is sprake van een gemengd gebied, zoals uit de volgende figuur blijkt. Er zijn horeca- en maatschappelijke

functies rond de woningen gesitueerd en bovendien is de rijksweg A2 nabij gesitueerd, welke een verhoogd geluidsniveau tot gevolg heeft in het gebied.



Figuur: uitsnede ruimtelijke plannen met de functiemenging rond het plangebied

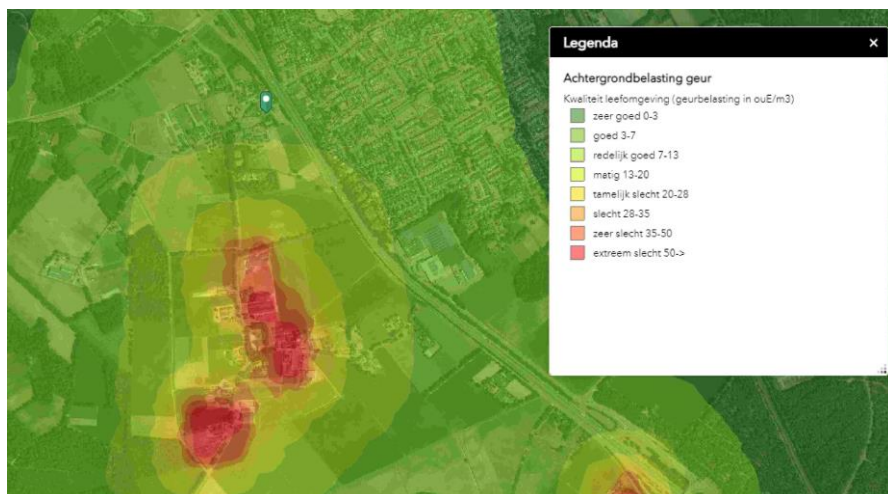
In de bestemming 'Centrum-2' zijn in principe bedrijven (waaronder horeca) tot milieucategorie 2 toegestaan. Verder geldt dat bestaande woningen in het gebied voor eventuele plannen in de richting van het plangebied reeds belemmerend zullen zijn.

De maatschappelijk voorziening aan de westzijde van het plangebied betreft een begraafplaats. Dit geldt als een categorie 1 functie. Aan de afstand van 10 meter wordt ruimschoots voldaan.

Voor overige maatschappelijke functies of bedrijfsfuncties in de omgeving (o.a. Kerkstraat en De Dalen) is onderhavig plangebied geen maatgevende woonfunctie. Rond de genoemde functies zijn woningen gesitueerd, die de maatgevende belemmering vormen voor de bedrijven.

Agrarische bedrijvigheid

Op 300 meter van het plangebied is aan de Kerkstraat een melkrundveehouderij gevestigd. Aan de Vinnen en aan het Laar zijn binnen een afstand van 500 m tot 1 km een aantal varkenshouderijen gesitueerd. Uit de Atlas omgevingskwaliteit van de ODZOB blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van geurhinder.



Figuur : Achtergrondbelasting geur (bron : Atlas ODZOB)

Gezondheid in relatie tot veehouderijen

Gezien de afstanden tot intensieve veehouderijen kunnen gezondheidsrisico's door endotoxines worden uitgesloten. Er is geen maatwerkadvis van de GGD benodigd. Het plangebied ligt niet binnen de 1 km-zone van pluimveehouderijen of de 2 km-zone van geitenhouderijen. Het plangebied is niet gelegen binnen een endotoxinencontour van een agrarisch bedrijf. Er is dus geen nader onderzoek naar de gezondheidsrisico's noodzakelijk.

Conclusie

Bedrijven en milieuzonering geeft geen belemmeringen voor het bouwplan.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

De regelgeving op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze regels zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb; buisleidingenbesluit) en de regelgeving voor het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen.

De regels voor transport en voor buisleidingen kennen dezelfde pijlers en dezelfde systematiek als de regelgeving voor inrichtingen. Het externe veiligheidsbeleid kent twee pijlers:

- Het plaatsgebonden risico
- Het groepsrisico

Het plaatsgebonden risico

Dit wordt bepaald op basis van de risicobron en wordt gebruikt om het minimum beschermingsniveau waar de samenleving recht op heeft aan te geven. Dit minimum beschermingsniveau wordt uitgedrukt in een grenswaarde en kan ruimtelijk worden

weergegeven als een contour. Het ruimtebeslag van deze contour is veelal beperkt.

Het groepsrisico

Met het groepsrisico wordt aangegeven welk beschermingsniveau ontstaat als mensen (omdat ze wonen, werken, recreëren in de nabije omgeving) en industriële risico's bij elkaar in de buurt komen. Verder dient het groepsrisico om een afweging te kunnen maken over de wenselijkheid van de voorgenomen activiteit (herbestemming, verdichting, etc.) in relatie tot de risicobron. Dit wordt de verantwoordingsplicht genoemd. Het groepsrisico wordt uitgerekend voor het invloedsgebied, en berekent de kans op 10 of meer slachtoffers. Voor het groepsrisico geldt niet een grenswaarde maar een oriëntatiewaarde.

Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied is een route gevaarlijke stoffen (A2) gesitueerd. Het invloedsgebied van de A2 bedraagt 4 km, zodat het plan binnen het invloedsgebied is gesitueerd. Voor wegvak B65 A2: afrit 34 (Valkenswaard) – afrit 39 (Nederweert) geldt geen plaatsgebonden risicocontour volgens de regeling basisnet.

Voor de locatie is daarom een onderzoek externe veiligheid RBMII uitgevoerd door M&A Omgeving (rapportnr. 221-MDH-ev-v1, d.d. 18-6-2021). In het onderzoek is het groepsrisico bepaald in de huidige situatie, alsmede voor de toekomstige situatie inclusief de realisatie van 3 nieuwe woningen.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden in beide situaties. Door de toename van maximaal 8 personen door de realisatie van de 3 woningen, wijzigt het groepsrisico niet relevant.

Het pand is niet binnen de plasbrandaandachtsgebied gesitueerd van 30 m. Het bouwplan is op ongeveer 50 m afstand van de snelweg gesitueerd.

Doordat het groepsrisico in geringe mate wijzigt dient de gemeente Cranendonck te overwegen of een toename van het aantal personen met 8 ten gevolge van het bouwplan De Hoge Weg ong. toelaatbaar is. Als argument kan hierbij worden meegenomen dat de woningen bedoeld zijn voor zelfredzame personen. Verder zijn de vluchtwegen afgekeerd van de snelweg. Dit garandeert te allen tijde dat vluchten mogelijk wordt gemaakt. Ook de toegang voor de hulpdiensten wordt hierdoor bevorderd. Ook worden een aantal maatregelen aan de woningen gerealiseerd in relatie tot de afsluiting van de ventilatie, signalering en alarmering. Dit wordt op de tekening behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning aangegeven.

Voor verantwoording van het groepsrisico hiervoor, kan tevens het standaardadvies van de Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost (VRBZO) worden gehanteerd. Dit zegt hierover het volgende:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverlenings-organisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.vrbzo.nl/wp-content/uploads/2018/04/170307-beleidsregelsbereikbaarheid-en-bluswatervoorziening-brabant-definitief-1-0-vastgesteld.pdf>
- Bij bestemmingplannen waarbij zich een toxisch scenario (giftige schadelijke stoffen) kan voordoen, wordt geadviseerd dat nieuw op te richten gebouwen moeten voldoen aan het Bouwbesluit 2012. In dit besluit is

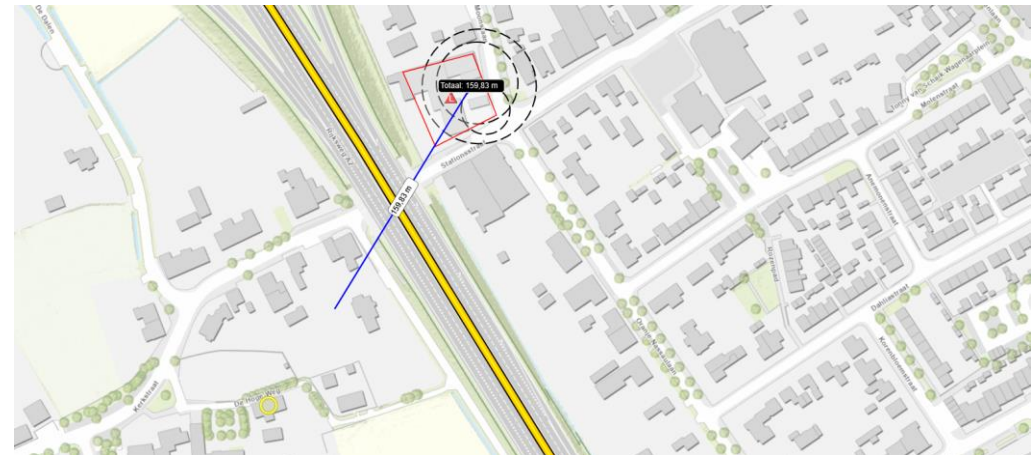
geregeld dat gebouwen uitgevoerd moeten worden met een mechanische ventilatie die uitgezet kan worden. Aanvullend op deze regelgeving wordt geadviseerd om de aanzuigopeningen van deze ventilatie bij voorkeur hoog en afgekeerd van de risicobron te realiseren.

Verder is op een afstand van ongeveer 118 meter de inrichtingsgrens van het lpg-tankstation aan de Moonslaan 2 aanwezig. Voor het tankstation geldt vanwege de lpg een invloedsgebied van 150 meter. Het maatgevende lpg-vulpunt met de opstelplaats voor de tankwagen is op ongeveer 159 meter afstand van het nieuwe woonperceel gesitueerd. De maximale effectafstand (1% letaliteit) geschiedt door het scenario van een bovengrondse bleve van de tankwagen, welke tot een afstand van ruim 300 meter buiten de tankauto reikt. Dit betekent dat hiervoor verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is. Deze verantwoording kan identiek aan de verantwoording groepsrisico van de snelweg worden gehanteerd.

Volgens de Circulaire effectafstanden LPG-tankstations gelden voor een LPG-tankstation met een doorzet van maximaal 500 m³ LPG per jaar, risicoafstanden tot het ondergrondse reservoir en het vulpunt van 25 meter en vanaf de afleverzuil van 15 meter. Voor een kwetsbaar object (zoals de nieuwe woningen in het plangebied) geldt een maximale effectafstand van 60 meter.

Deze afstanden hebben verder geen invloed op het plangebied.

Er zijn geen risicovolle buisleidingen in de omgeving gesitueerd.



Figuur : uitsnede Risicokaart (d.d. 21-6-2021)

Conclusie

Ten gevolge van externe veiligheid gelden geen belemmeringen voor het bouwplan. Met de kopers van de woningen zal mondeling en schriftelijk worden gecommuniceerd over de risico's van calamiteiten op de A2 en het lpg-tankstation aan de Moonslaan 2. De woningen zijn bedoeld voor zelfredzame personen. Verder zijn de vluchtwegen afgekeerd van de snelweg. Dit garandeert te allen tijde dat vluchten mogelijk wordt gemaakt. Ook de toegang voor de hulpdiensten wordt hierdoor bevorderd. Ook worden een aantal maatregelen aan de woningen gerealiseerd in relatie tot de afsluiting van de ventilatie, signalering en alarmering. Dit wordt op de tekening behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning aangegeven.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen planologisch te beschermen kabels en leidingen.

4.8 Ecologie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) regelt de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten in Nederland. De Wnb bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplanting of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet bestaat uit een aantal verbodsbepalingen en een algemene zorgverplichtingsbepaling. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe en luiden als volgt:

- Beschermde inheemse dieren mogen niet verstoord, gevangen, vervoerd, verwond of gedood worden;
- Beschermde inheemse plantensoorten mogen niet geplukt, vernield, beschadigd, vervoerd of ontworteld worden;
- Nesten, rustplaatsen en voortplantingsplaatsen van beschermde soorten mogen niet verstoord of vernield worden;
- Het zoeken, beschadigen of uit het nest halen van eieren van beschermde dieren.

Sinds 2005 zijn beschermde planten en dieren onderverdeeld in vier categorieën; algemeen beschermde soorten, overig beschermde soorten, streng beschermde soorten en vogels. In de Nbw zijn deze soorten (behalve vogels) in drie tabellen opgenomen. Bij vogels is in 2009 nog een tweede indeling bekend gemaakt, die onderscheid maakt tussen vogels met en zonder nestplaats die jaar rond beschermd wordt. Indien sprake is van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting en sprake is van overtreding van verbodsbepalingen, is bij soorten die beschermd zijn in de categorie overige beschermde soorten en de categorie streng beschermde soorten (Tabel 2 en Tabel 3 van de Nbw) ontheffing aan de orde.

Wet natuurbescherming

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient te worden onderzocht of er ten gevolge van stikstofproductie door de

nieuwe activiteiten een stikstofdepositie geldt op een Natura 2000 gebied. Door de rijksoverheid is hiervoor het verplichte rekenprogramma Aeries Calculator ter beschikking gesteld. Zie voor de onderbouwing hiervan het hoofdstuk 'Luchtkwaliteit'.

Onderzoek

Voor het perceel is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door M&A Omgeving BV (nr. 220-MHW-nw-v2, d.d. 15 april 2021).

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en winter vogels en dassen) voor kunnen komen (zie inventarisatie Natuurloket).

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek juli 2020 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder Gierzwaluwen en vleermuissoorten). Voor de Huismussen zijn geen permanente verblijfplaatsen aangetroffen.

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 10 juli 2020 en in de dagperiode op 14 april 2021 zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Ook in de bomen in de omgeving is degelijk onderzoek uitgevoerd op o.a. toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde soorten, zoals Huismussen en Gierzwaluwen. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland zijn er geen ecologische verbindingzones in de nabijheid van het perceel gesitueerd. Ook is het perceel niet gesitueerd in een waardevol gebied qua natuurwaarden.

Door de realisatie van de woningen, wordt het karakter van het gebied nauwelijks beïnvloed. Het open karakter buiten het perceel blijft geheel behouden. De woningen zelf zijn een opvulling van een open plek tussen bestaande woningen. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Buiten het perceel is namelijk voldoende permanente begroeiing die hiervoor gebruikt zou kunnen worden.

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de werkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Conclusie

De Wet natuurbescherming levert geen belemmeringen op voor de nieuwe situatie gezien het feit dat geen beschermde soorten zijn aangetroffen op het perceel. Bij het bouwwerkzaamheden dient de algemene zorgplicht ten aanzien beschermde soorten in acht te worden genomen. Er zijn op het perceel geen houtopstanden aanwezig die met een kapvergunning verwijderd dienen te worden.

4.9 Waterhuishouding en riolering

Toetsingskader

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en

klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken, moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Onderzoek

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze beleidsuitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Per 1 april 2021 is een aanpassing van de keurregels doorgevoerd.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroom-gebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 2.000 m² en meer dan 2.000 m².

Vanaf 1 april 2021 zijn de Keurregels veranderd. Hierin is opgenomen dat een compensatieverplichting (60 mm hemelwater

per m² verharding) geldt voor de opvang van hemelwater bij een toename van verhard oppervlak van 500 m².

	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Bebouwing	0	416
Verharding	0	200
Onverhard terrein	1.320	704
Totaal	1.320	1.320

In de huidige situatie is er geen verhard oppervlak aanwezig. In de toekomstige situatie is het totale verharde oppervlak 765 m². Het verhard oppervlakte zal door de nieuwbouw op het perceel dus toenemen met ongeveer 616 m².

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte een compensatieverplichting voor de opvang van hemelwater, zodat er een verplichting is op grond van het waterschapsbeleid om een voorziening te realiseren.

De compensatieverplichting (60 mm hemelwater per m² verharding) geldt voor de opvang van hemelwater. Deze dient dus minimaal 37 m³ te bedragen.

Uit het bodemonderzoek op de locatie is vastgesteld dat de bodem ter plaatse bestaat uit matig fijn zand. Dit soort bodems heeft normaliter een infiltratiesnelheid van 0,7 tot 1,2 m/dag. Een dergelijke infiltratiesnelheid is voldoende om het hemelwater met succes af te voeren in de bodem. De grondwaterspiegel bedroeg destijds ongeveer 2 m-mv. De gemiddeld hoogste grondwaterspiegel zal ter plaatse ongeveer 1,5 m-mv bedragen. Hierboven kan de infiltratievoorziening worden gerealiseerd.



Figuur : indeling terrein met locatie infiltratievoorzieningen

Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van afvoer en verwerking hemelwater is in het document 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck' nader uitgewerkt. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het landelijke beleid en het beleid van het waterschap. Het gemeentelijke beleid is erop gericht de kansen voor ontvlechting van hemelwater en afvalwater in de toekomst zoveel als mogelijk aan te grijpen.

In de waterparagraaf wordt beschreven hoe het aspect water een plaats krijgt in het bestemmingsplan (en dus in de ruimtelijke ontwikkeling). De basisprincipes zijn:

Gescheiden houden van vuil afvalwater en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van vuil water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van schoon hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis worden gesloten, 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. Te denken valt aan locaties waar de ondergrond niet geschikt is voor infiltratie. Het waterschap en de gemeente gaan niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Doorlopen afwegingsstappen: hergebruiken > infiltreren > bergen > afvoeren

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe kan worden omgegaan met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen hergebruik – infiltratie – berging (buffering) – afvoer doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen zoals bijvoorbeeld scholen en kantoorgebouwen.

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. De natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) mag niet worden verlaagd. Bij de transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet worden overschreden. Het gemeentelijk beleid sluit hierop aan, waarbij het beleid voor met name renovaties van gebouwen is aangescherpt. Ook bij deze situaties dient hemelwater zoveel mogelijk lokaal te worden verwerkt.

Water als kans

'Water' wordt vaak benaderd als een probleem ('er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden en vierkante meters zijn duur'). Dat is jammer, want 'water' kan ook 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 veel inwoners gewaardeerd.

Meervoudig gebruik

Bij de inrichting van een plangebied kan dezelfde ruimte worden benut voor twee of meer doeleinden. Een verlaagd grasveld met speeltoestellen kan bijvoorbeeld in natte periodes worden gebruikt voor de berging en infiltratie van water.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bebouwen 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. Dit aspect dient in het kader van de watertoets te worden meegenomen als randvoorwaarde. Bij de nieuwbouw van woningen dient het gebruik van uitloegbare bouwmaterialen te worden vermeden om vervuiling van afstromend hemelwater te voorkomen.

Conclusie

Uit oogpunt van water levert de ontwikkeling van het plangebied geen belemmeringen op. Er zal worden voldaan aan het beleid van het waterschap en de gemeente met betrekking tot het waterbeheer, door middel van realisatie van een waterberging van minimaal 37 m³. Ook zal een noodoverloop worden gerealiseerd, waardoor bij extreme buien geen wateroverlast ontstaat. De noodoverloop wordt richting het gemeentelijk riool gemaakt.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

De monumentenwet uit 1988 schrijft voor dat in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden

omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor het verantwoord beheren van het archeologisch erfgoed. Verder is op 9 december 2015 de Erfgoedwet gepubliceerd, welke op 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet geeft regels ter bescherming van het culturele erfgoed van nationaal belang.

Onderzoek

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt niet in een beschermd dorpsgezicht. Er bevinden zich in de directe omgeving Rijks- en gemeentelijke monumentale gebouwen. De realisatie van de 3 woningen in carrévorm zal daarom getoetst dienen te worden aan de welstandseisen die voor de historische kern gelden.

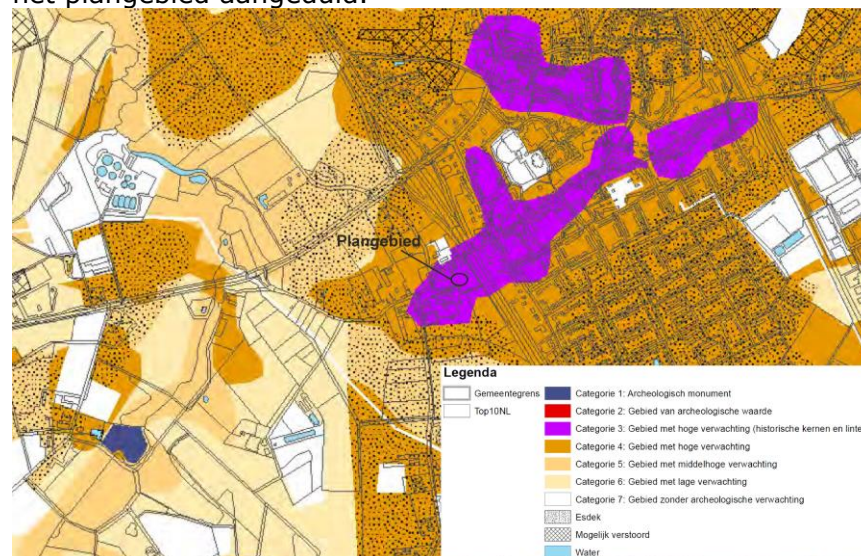
Archeologie

De gemeente Cranendonck heeft een Archeologische Beleidskaart opgesteld d.d. 30-9-2011. Op deze beleidskaart is aangegeven wat de archeologische verwachtingswaarde van een gebied is en tevens de archeologische trefkans van bodemschatten. Aan de hand hiervan is een relatie gelegd naar de bodemingrepen die deze kunnen verstoren.

Onderhavig plangebied is gesitueerd in een gebied met hoofdzakelijk een hoge archeologische verwachtingswaarde (historische kernen en linten). Voor een hoge archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij ontwikkelingen als het te verstoren oppervlakte groter is dan 250 m² en de verstoringsdiepte groter is dan 30 cm-mv.

In onderhavige situatie is de bouwoppervlakte ongeveer 400 m². De ontgravingsdiepte is nog niet bekend, omdat de hoogte van het perceel nog niet is ingemeten. Indien dit dieper is dan 30 cm dan is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Op onderstaande uitsnede van de archeologische beleidskaart is het plangebied aangeduid.



Figuur: uitsnede Archeologische Beleidskaart

Conclusie

Voor het plangebied is een archeologisch onderzoek noodzakelijk middels proefsleuven. Hiervoor is door de gemeente een selectieadvies opgesteld. Dit zal worden gerapporteerd, voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd. Op basis van de uitkomsten van het proefsleuvenonderzoek beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien hierbij archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze veilig gesteld te worden door mogelijke planaanpassing en als dat niet mogelijk door het opgraven van de aanwezige archeologische resten. Uit oogpunt van cultuurhistorie gelden geen belemmeringen.

4.11 M.E.R. beoordeling

Op 16 mei 2017 is de Implementatiewet 'herziening m.e.r.-richtlijn' in werking getreden. Met deze wet wordt de herziene Europese m.e.r.-richtlijn in Nederlandse wetgeving vertaald. Op basis deze wetgeving worden voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing. Dit betekent dat voortaan een melding gedaan moet worden van het voornemen om een activiteit uit te voeren die beneden de drempelwaarde van de D-lijst van het Besluit m.e.r. blijven. De wijziging van het Besluit m.e.r. is op 7 juli 2017 in werking getreden.

Het realiseren van drie woningen kan worden geschaard onder D11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (stedelijk ontwikkelingstraject). Omdat het perceel reeds de bestemming wonen heeft en de woningen als opvulling tussen bestaande bebouwing kunnen worden beschouwd, kan het initiatief niet gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Daarnaast ligt het niet in de verwachting dat de woningen zullen zorgen voor significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied. De 18 storingsfactoren voor deze gebieden zijn op voorhand uit te sluiten, gelet op de afstand.

Het opstellen van een vormvrije m.e.r. is op grond van deze overwegingen niet noodzakelijk voor het plangebied.

4.12 Conclusie

Gezien de voorgaande paragrafen kan de conclusie worden getrokken er geen planologische aspecten zijn die de realisatie van de nieuwe woningen belemmeren.

5. Juridische aspecten

5.1 Planstukken

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2012 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het bestemmingsplan 'De Hoge Weg ong. in Maarheeze' is vervat in een verbeelding (bestaande uit 1 analoog kaartblad), regels en toelichting.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een actuele en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door middel van matrices binnen de bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals de maximale goot- en bouwhoogte.

Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'wonen' is een bouwvlak opgenomen die de bouw van drie geschakelde woningen met bijbehorende bebouwing en bouwwerken mogelijk maakt.

Naast de enkelbestemming 'Wonen' is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' op de verbeelding opgenomen.

5.3 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de landelijke norm Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het voorontwerp bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' uit 2020.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening/ Wabo overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

In het navolgende worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nieuwe woningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met inachtneming van dat maximum aantal;

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin, behorende bij de op de aangrenzende woonbestemming gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'groen': uitsluitend groenvoorzieningen, alsmede ten hoogste één in- en uitrit;
 2. 'specifieke vorm van tuin - theetuin': een theetuin;

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. terreinverhardingen met een maximum van 60% van het bestemmingsvlak 'Groen'
- c. bermen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. erfafscheidingen;
- f. kunstobjecten;
- g. voorzieningen van algemeen nut.
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. kunstwerken;

alsmede voor:

- h. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van een gemeentelijk monument en van het stedenbouwkundig beeld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente'.

Waarde-archeologie-3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Binnen de bestemming zijn vervolgens de bouwregels opgenomen.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. verkeers- en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. kunstobjecten;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. kunstwerken;
- i. erven en terreinen;

Algemene regels

In artikel 7, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de artikelen 8 tot en met 11 zijn achtereenvolgens de algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels

opgenomen. Deze verschaffen het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. De overige regels zijn opgenomen in artikel 12

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht (artikel 13) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 14) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grexwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden schept voor een bouwplan zoals bepaald in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), 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. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om de kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de initiatiefnemer.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt de realisatie van drie woningen aan De Hoge Weg ong. mogelijk. Het betreft een bouwplan in de zin van artikelen 6.2.1. Bro en 6.12 lid 2 Wro waarvoor in principe een exploitatieplan dient te worden opgesteld.

Er worden 3 wooneenheden toegevoegd, zodat sprake is van kostenverhaal. Hiervoor is reeds een anterieure overeenkomst gesloten. Daarom hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan moet conform afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het

bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepsschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Door Waterschap De Dommel is een reactie gegeven op het plan in het kader van het vooroverleg. Deze reactie is verwerkt in de waterparagraaf.

6.3 Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemer is het plan aan de omliggende bewoners / eigenaren toegestuurd middels een brief, waarin het plan uiteengezet is. De brief is toegezonden aan De Hoge Weg 1, 1a, 3, 3a, 5, 7, 7a, 7b, 9 en 10 en de Kerkstraat 1, 2, 2a, 3, 4, 5, 6, 6a, 6b, 7, 8, 9, 9a en 20.

Van De Hoge Weg 5 (verkeersafwikkeling en bebouwing aanpalend perceel) en Kerkstraat 4 (zorgen over beschadiging bestaande schutting), 6, 6a en 6b (pad na woning nr. 6b alleen voor voetgangers en fietsers, in elk geval autoluw) zijn reacties ontvangen.

De reacties hebben verder geen invloed op de bestemmingswijziging en de invulling van het bouwvlak. Met alle reacties zal rekening worden gehouden bij de realisatie van het plan.

Bijlage 1 : Bodemonderzoek volgens NEN 5740

Bijlage 2 : Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 : Quick scan flora en fauna

Bijlage 4 : Rapportage stikstofdepositie

Bijlage 5 : Brief omgevingsdialoog