

Bestemmingsplan (concept)

De Neerlanden ong. (naast
nummer 10) te Maarheeze

Partiële herziening bp Kom Maarheeze

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.BPMHZ5020-VAS1
Fase: vastgesteld

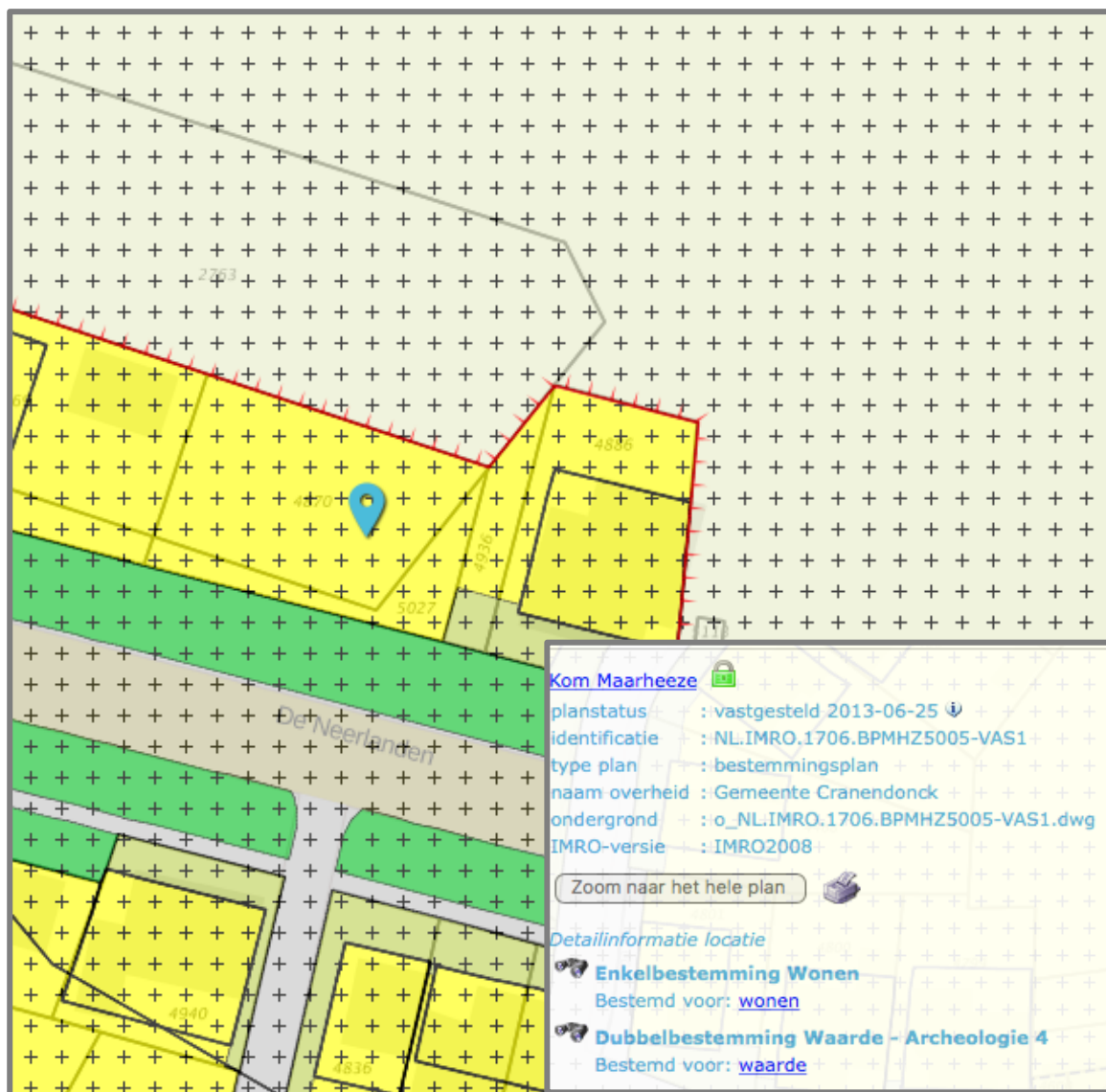
Toelichting

Inhoud

1 INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING EN DOEL.....	3
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	4
2 PLANBESCHRIJVING.....	5
2.1 BESCHRIJVING INITIATIEFLOCATIE	5
2.2 BESCHRIJVING INITIATIEF	6
2.3 PARKEREN	6
3 BELEIDSKADER.....	7
3.1 RIJKSBELEID.....	7
3.2 PROVINCIAAL BELEID.....	8
3.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	10
4 MILIEU EN ARCHEOLOGIE	12
4.1 BODEM	12
4.2 GELUIDHINDER WEGVERKEERSLAWAAI	12
4.3 LUCHTKWALITEIT.....	12
4.4 EXTERNE VEILIGHEID	14
4.6 ARCHEOLOGIE	15
4.7 GEURHINDER.....	16
4.8 OVERIGE HINDERLIJKE BEDRIJVIGHEID	17
4.9 NATUUR, FLORA EN FAUNA.....	17
4.10 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	18
5 WATERPARAGRAAF	19
6 JURIDISCHE ASPECTEN.....	23
6.1 ALGEMEEN	23
6.2 TOELICHTING OP REGELS.....	23
6.3 TOELICHTING OP VERBEELDING	25
7 UITVOERBAARHEID	26
7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	26
BIJLAGEN	27
I BODEMONDERZOEK	27
II AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI.....	29

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De onderhavige locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' (vastgesteld 25 juni 2013) een heeft hierin de bestemming 'Wonen' (zonder bouwvlak) met de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 4'. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 2.



Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' (rood=plangebied)

De realisatie van de voorgestane woning past niet rechtstreeks binnen de geldende bestemming. Dit omdat in de planregels is bepaald dat enkel binnen een bouwvlak mag worden gebouwd. Ter plekke is geen bouwvlak aangegeven.

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving initiatieflocatie

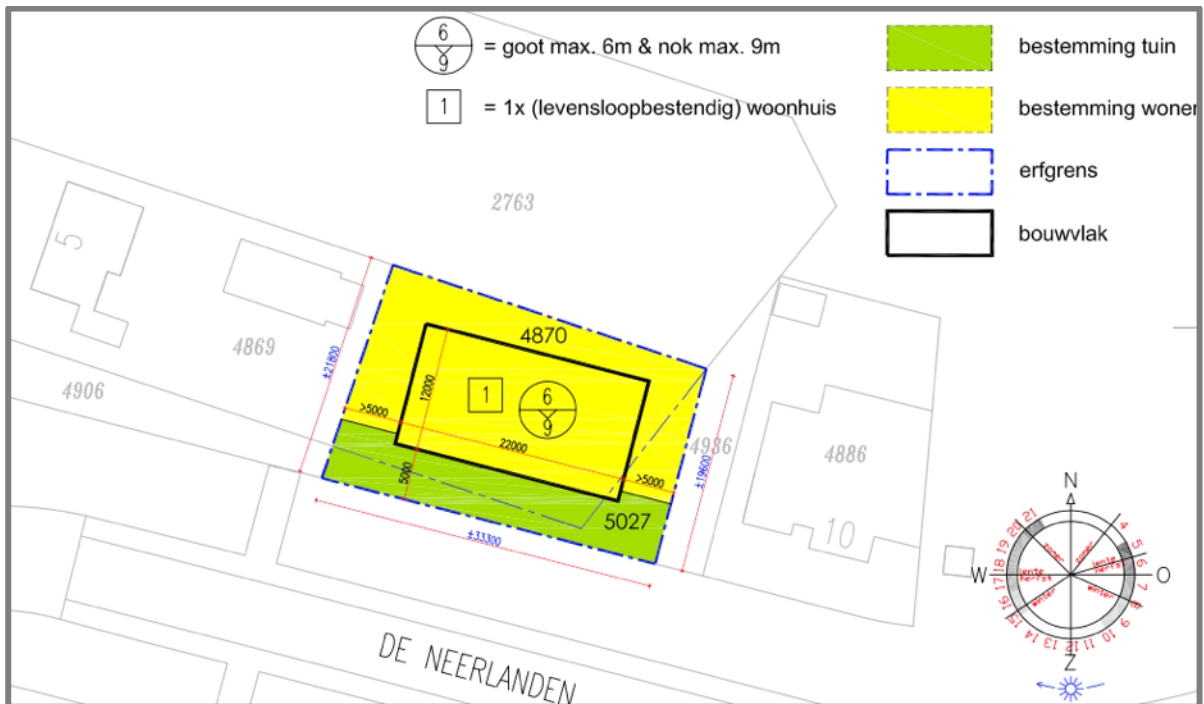
De initiatieflocatie is gelegen ten westen van de bestaande woning aan De Neerlanden 10 te Maarheeze. Het onderhavige perceel is momenteel in gebruik als hobbyweide en vormt als het ware een gat in het straatbeeld ter plaatse. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 3.



Figuur 3: foto's initiatieflocatie

2.2 Beschrijving initiatief

Door middel van het voorliggend bestemmingsplan wordt binnen het plangebied de realisatie van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. De voorgestane vrijstaande woning draagt bij aan een duidelijk afronding van het straatbeeld ter plaatse. Voor wat betreft de situering (voorgevellijn), maximale goothoogte (6 meter) en de maximale bouwhoogte (9 meter) wordt aansluiting gezocht bij de omliggende bebouwing. De woning wordt middels een in/uitrit rechtstreeks ontsloten op De Neerlanden. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 4.



Figuur 4: situatietekening nieuwe situatie

Het voorgaande is juridisch gewaarborgd in de planregels en op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. De regels zijn gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' waardoor de bouwmogelijkheden (afstand zijdelingse perceelsgrens, oppervlakte bijgebouwen, hoogte bijgebouwen etc.) exact overeenkomen met de mogelijkheden van de omliggende bebouwing. De architectonische verschijningsvorm van de woning is nog niet bekend. Alhoewel het perceel in de welstandsvrije zone is gelegen, zal de architect zal toch verzocht worden om een woning te ontwerpen in harmonie met de omgeving en de omliggende bebouwing.

2.3 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 koopwoning bij een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom' bedraagt minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen. Er is derhalve sprake van een ruime bandbreedte. In overleg met de gemeente wordt uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. De daadwerkelijke aanleg van deze parkeerplaatsen is gewaarborgd in de regels van voorliggend bestemmingsplan en tevens middels een bepaling in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de structuurvisie schets het Rijk ambities tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2080 (middellange termijn). In het SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Zo is in de SVIR vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor de programmering van verstedelijking. Zij zorgen voor een (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn, namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor deze drie hoofddoelstellingen zijn de onderwerpen van nationaal belang genoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen zijn nader uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op rechtstreekse doorwerking van de nationale belangen in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Over de volgende onderwerpen zijn in het Barro regels opgenomen:

- * Project mainportontwikkeling van Rotterdam;
- * Kustfundament;
- * Grote rivieren;
- * Waddenzee en waddengebied;
- * Defensie;
- * Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- * Rijkswaardwegen;
- * Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- * Elektriciteitsvoorziening;
- * Ecologische hoofdstructuur;
- * Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- * IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- * Veiligheid rond rijkswaardwegen;
- * Verstedelijking in het IJsselmeer;
- * Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

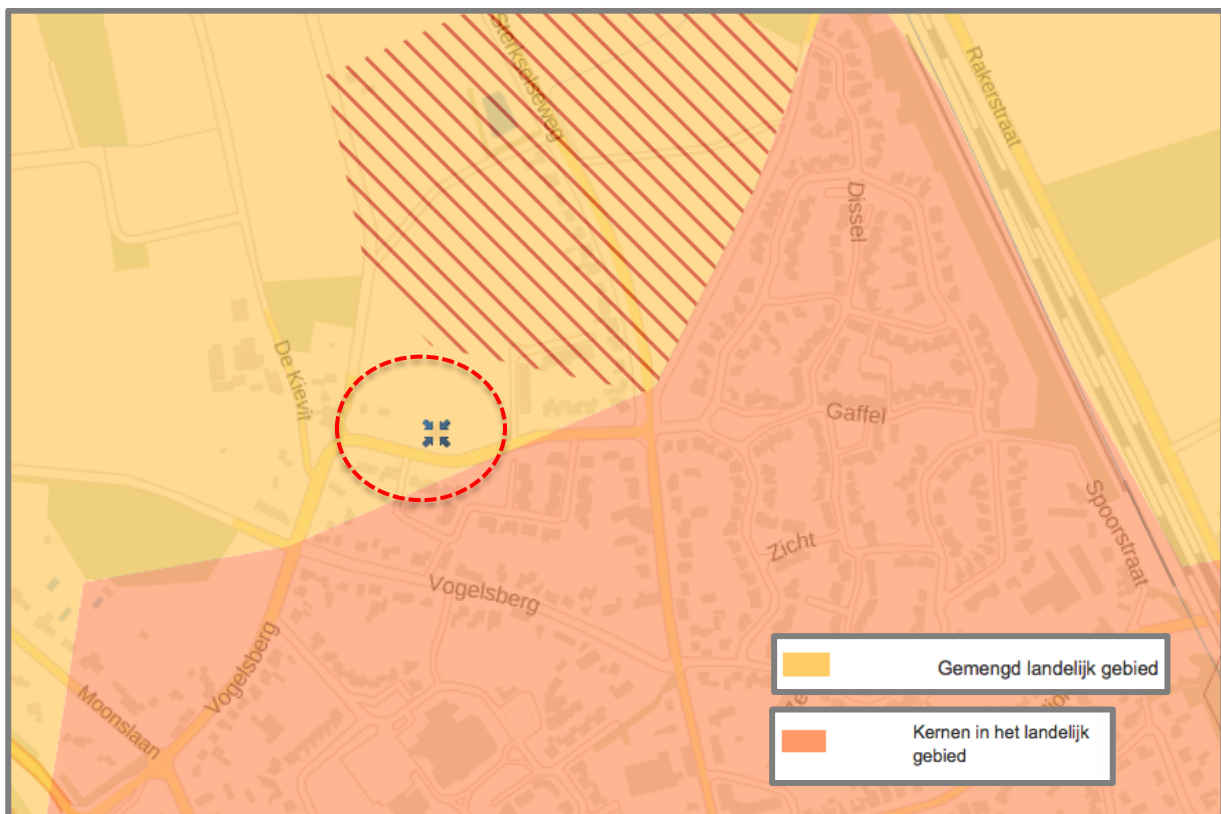
Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro bestaat niet meer uit drie treden maar in wezen uit de eerste twee 'oude' treden, samengevoegd in één artikellid. Dit betekent dat als in een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven. Indien de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De derde trede is komen te vervallen. Deze vergde dat, indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien, toegelicht wordt dat de betrokken locatie goed bereikbaar is. De begrippen "bestaand stedelijk gebied" en "nieuwe stedelijke ontwikkeling", opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro, zijn ongewijzigd. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt: ruimtelijke ontwikkelingen van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van één woning niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Het plangebied is gelegen in de kern Maarheeze en is op de structurenkaart aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 5.



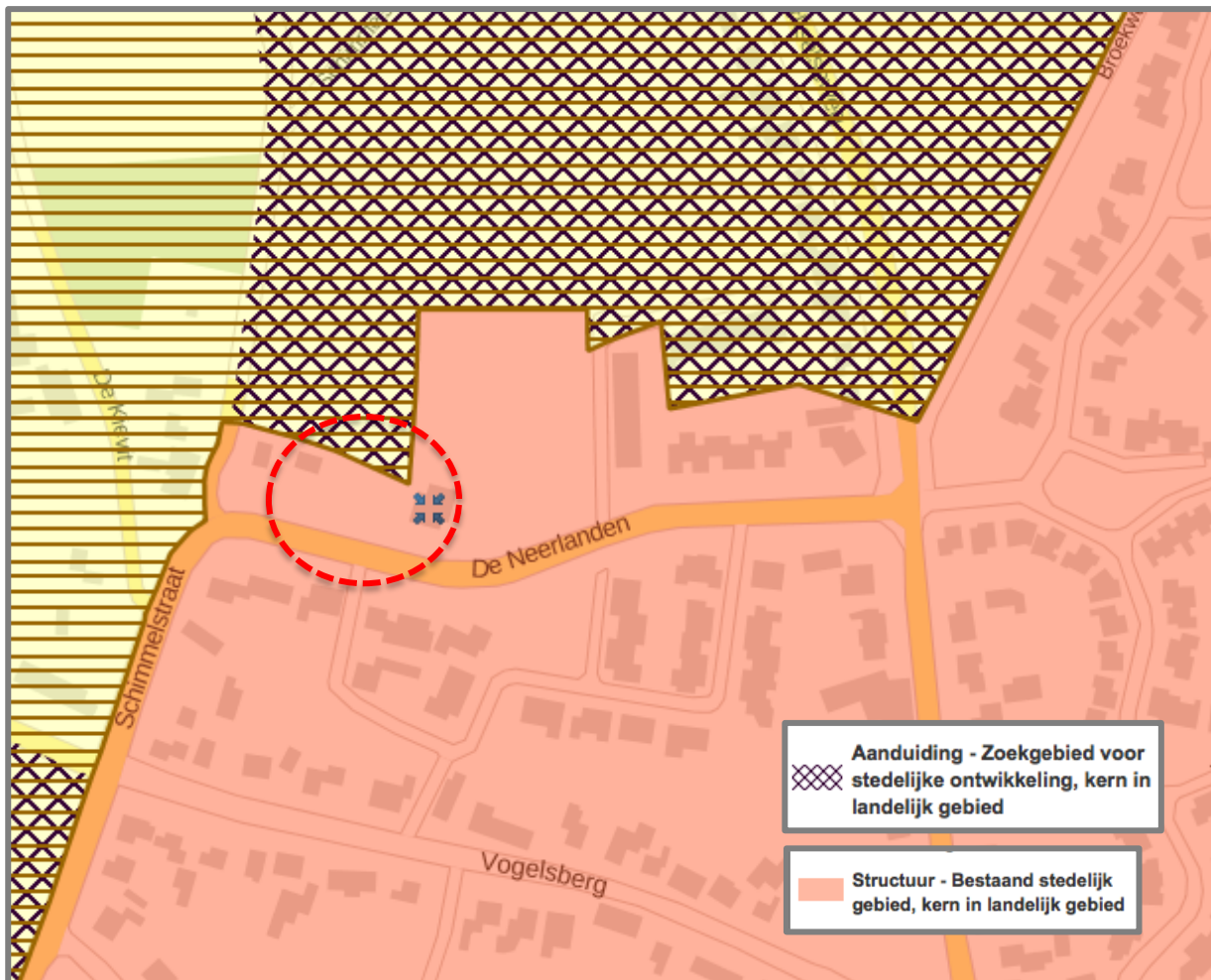
Figuur 5: uitsnede Structurenkaart SvRO

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening Ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

De planlocatie is op basis van de integrale plankaart gelegen in de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied'. Aan de achterzijde grenst het perceel aan het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 6.

Hoofddregel van het provinciaal beleid is dat stedelijke ontwikkelingen, zoals de toevoeging van woningen, in beginsel binnen het bestaand stedelijk gebied moet plaatsvinden. De planlocatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen deze structuur is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale woningbouwafspraken. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. Het voorliggend initiatief sluit aan bij de uitgangspunten inbreiding en herstructurering.



Figuur 6: uitsnede integrale plankaart VR2014

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2012-2022 en Structuurvisie Cranendonck

In de Woonvisie en Structuurvisie wordt gesproken over kiezen voor kwaliteit. Bouwplannen moet ruim, groen en met kwaliteit worden opgezet. Er moet ingezet worden op de toevoeging van kwalitatief goede woningen. Daarbij is er ruimte voor iedereen in Cranendonck. Beide visie documenten melden het volgende over de kern Maarheeze: "Maarheeze is een kern waarin voorzieningen uit de gehele woonsegment geboden moeten kunnen worden. Nu is er nog een tekort aan zorgwoningen en woningen voor starters. Ingezet wordt op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, het dure segment, kenniswerkers, een ruime groene leefomgeving, gezinswoningen en levensloopbestendige woningen. Particuliere woningbouwinitiatieven en de Neerlanden bieden mogelijkheden hiertoe.

Nota Omdenken

Diverse factoren hebben gezorgd voor een veranderende vraag op de woningmarkt, de woningbouwopgave en daarmee het woningbouwprogramma. Hierdoor is het huidige woningbouwprogramma van de gemeente Cranendonck niet meer actueel. In de nota Omdenken komen onderwerpen aan bod die van belang zijn om als beleid vast te leggen om tot de verdere uitwerking in een kwalitatief woningbouwprogramma te kunnen komen. Kiezen voor kwaliteit is hierbij van belang.

In het beleidsdocument worden o.a. de volgende kaders benoemd:

1. De woningbehoefte voor de (middel)lange termijn;

In de kern Maarheeze is nog veel ruimte tot het realiseren van nieuwe woningen. Momenteel zijn er 36 bouwmogelijkheden. Tot 2025 moeten er 2010 woningen gerealiseerd zijn. Dit aantal is op dit moment (mei 2018) nog niet bereikt. De behoefte is daarom aanwezig.

2. De ruimtelijke kwaliteit;

Ruimtelijke kwaliteit gaat niet alleen over 'mooi' maar vooral over 'goed': een ruimtelijk plan of initiatief 'klopt' dan met zijn omgeving en past in het beleid en de visie van de gemeente Cranendonck. Aandachtpunten bij nieuwe initiatieven zijn onder andere:

- Passend in bestaand beleid zoals de Strategische Visie en daarvan afgeleide Structuurvisie en Woonvisie;
- Zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering en inbreiding;
- Concentreren van bebouwing en voorzieningen;
- Rekening houden met omliggende functies en (groene) waarden;
- Verbeteren van de omgeving passend bij de kern.

De onderhavige gronden hebben de bestemming 'Wonen' en zijn binnen bestaand stedelijk gebied gelegen. Naast dit perceel is aan weerszijde een woning gerealiseerd. Door het ontbreken van bebouwing is over het perceel een doorzicht richting het buitengebied. Het project De Neerlanden is echter direct achter het perceel gepland, waardoor onderhavige locatie een gat in de bebouwing en geen zicht richting het buitengebied biedt.

Ook aan het vereiste van zorgvuldig ruimtegebruik wordt voldaan, er is immers sprake van de invulling van een open plek in de bestaande bebouwingstructuur.

3. De bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte;

In de huidige situatie worden de zorgkosten nog wel vergoed, maar betaalt de zorgbehoevende zelf de kosten van de woning. De WMO budgetten zijn niet toereikend om op grote schaal woningen aan te passen. Daarom is dit kader voor de gemeente een belangrijk uitgangspunt bij nieuwbouw. Het beleid is gericht op ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen laten wonen. De gemeente maakt levensloopbestendigheid en rolstoeltoegankelijkheid specifiek onderdeel van het afwegingskader. Het onderhavige initiatief voorziet in een levensloopbestendige en rolstoeltoegankelijke woning en maakt het mogelijk om bij een zorgvraag langer zelfstandig thuis te wonen.

4. De bijdrage aan duurzaamheid;

De gemeente Cranendonck heeft de potentie en de wens om zich als duurzame gemeente te profileren. De bebouwde omgeving in deze ontwikkeling meenemen vergroot de mogelijkheden voor Cranendonck als geheel. Duurzaamheid is daarom een belangrijk uitgangspunt bij transformatie en nieuwbouw. De bouwplannen die uitgevoerd worden moeten oplossingen bieden op gebied van energie en warmte en gebruik van duurzame materialen.

De onderhavige woning wordt opgericht met hoge isolatiewaarden. De Rc waarden van zowel het dak, gevel als vloer zijn 0,5 m²K/W hoger dan verplicht. Daarnaast wordt de woning uitgevoerd met een WTW ventilatiesysteem: een volledig mechanische regeling waarbij warmteterugwinning (gekoppeld aan CV systeem) en akoestische waarden optimaal worden gefilterd. Tot slot wordt de woning uitgevoerd met een warmtepomp op water of lucht. Hierdoor wordt het gasverbruik vrijwel nihil. Het stroomverbruik van de warmtepomp wordt gecompenseerd middels het plaatsen van zonnepanelen/PU cellen, waarmee eigen stroom opgewekt kan worden.

4 Milieu en archeologie

4.1 Bodem

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau (rapportnummer 217-MDN-vo-v1, d.d. 10-10-2017) een bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Gezien de analyseresultaten kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de verhogingen met enkele zware metalen in het grondwater. De verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Alhoewel formeel gezien een nader onderzoek noodzakelijk is, zal dit gezien de schaalgrootte van de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem, geen nieuwe relevante informatie opleveren. Een nader onderzoek is daarom niet 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.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de voorgenomen plannen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

4.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 217-MDN-w1-v2, d.d. 4-6-2018) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de voorgevel van de nieuwe woning wordt overschreden. Dit betekent dat maatregelen overwogen dienen te worden. De hoogste geluidsbelasting op de voorgevel van de nieuwe woning bedraagt 52 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek 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 woningen een hogere waarde procedure te worden gevolgd. De te verlenen hogere waarde bedraagt 52 dB (voorgevel).

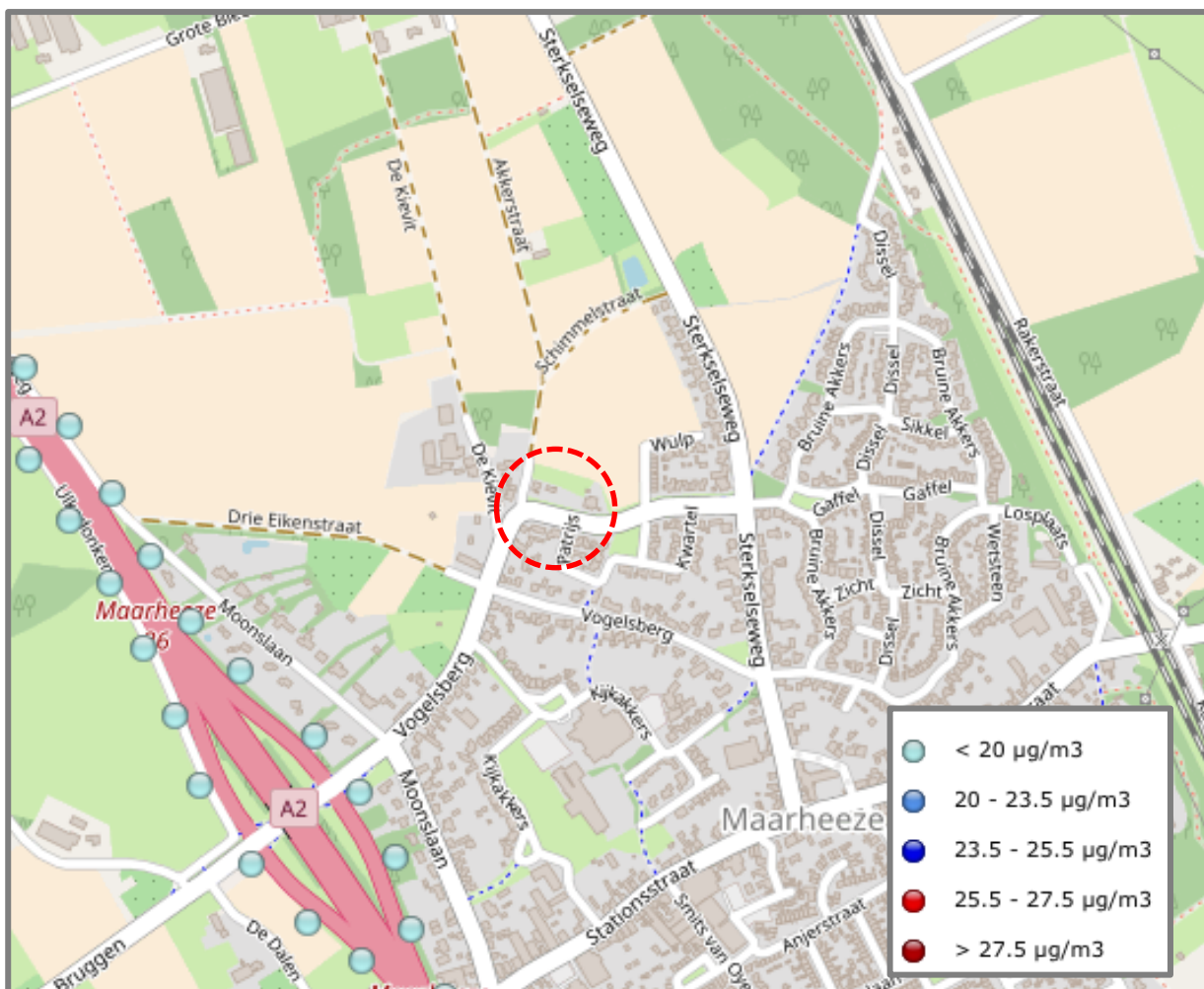
4.3 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. Toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen wordt in beginsel beperkt tot activiteiten die luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ niet worden overschreden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één

ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m² kantoren. De voorliggende ontwikkeling omvat de toevoeging van één woning en blijft daarmee ruimschoots onder de vastgestelde norm van 1500 woningen waarbij de luchtkwaliteit in betekenende mate zou worden beïnvloedt. De voorgestane ontwikkeling van één vrijstaande woning draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteitseisen.

Vanaf 1 januari 2015 dienen ruimtelijke plannen ook getoetst te worden aan de grenswaarde voor fijn stof PM_{2,5}. Voor de ruimtelijke ordening is alleen de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{2,5} van belang. Er worden op verschillende plaatsen in het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit PM_{2,5}-metingen uitgevoerd. Op basis van de meetresultaten en berekeningen zijn grootschalige concentratiekaarten voor PM_{2,5} opgesteld. Vanaf januari 2015 geldt er voor PM_{2,5} een grenswaarde van 25 µg/m³.

In figuur 7 staat de concentratie fijn stof PM_{2,5} in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de A2. Ter plaatse van de planlocatie is de concentratie fijn stof PM_{2,5} dermate klein dat deze niet is opgenomen in de monitoringstool. Het is aannemelijk dat realisatie van één extra woning voor PM_{2,5} niet in betekende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit.



Figuur 7: uitsnede NSL-monitoringstool viewer PM_{2,5}-concentratie (rode cirkel is planlocatie)

Op circa 616 meter van de planlocatie is de snelweg A2 gelegen. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen. In 2013 is in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen' uitgebracht. Deze risicoatlas biedt de mogelijkheid na te gaan of er aandachtspunten zijn met betrekking tot externe veiligheid. Uit het onderzoek t.b.v. de risicoatlas is gebleken dat voor het plaatsgebonden risico de 10^{-6} contour ter plaatse niet buiten de rand van de weg ligt. Op circa 570 meter is de spoorlijn Eindhoven – Weert gelegen. Ook hier vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de 'Risicoatlas Spoor' van het ministerie van Verkeer en Waterstaat blijkt dat voor het plaatsgebonden risico de 10^{-6} contour ter plaatse op minder dan 10 meter van het midden van het spoor ligt. De onderhavige woning ligt ruimschoots binnen de 10^{-6} contour van zowel de A2 als het spoor. Het plasbrandaandachtsgebied voor beide transportroutes bedraagt 30 meter. Binnen deze zone zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegelaten. De onderhavige woning ligt eveneens ruimschoots buiten deze zone.

In de risicoatlas voor zowel het wegtransport als het spoor is verder aangegeven dat in Maarheeze het groepsrisico niet groter is dan 0,1x de oriënterende waarde. Het groepsrisico is daarom aanvaardbaar te noemen. De invloed van de toevoeging van één woning op het groepsrisico is vrijwel nihil. De woning betreft een reguliere gezinswoning voor zelfredzame personen. De woning wordt gerealiseerd op een open plek tussen de bestaande bebouwing en structuur en heeft daardoor geen invloed op de bestaande bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en opkomsttijden.

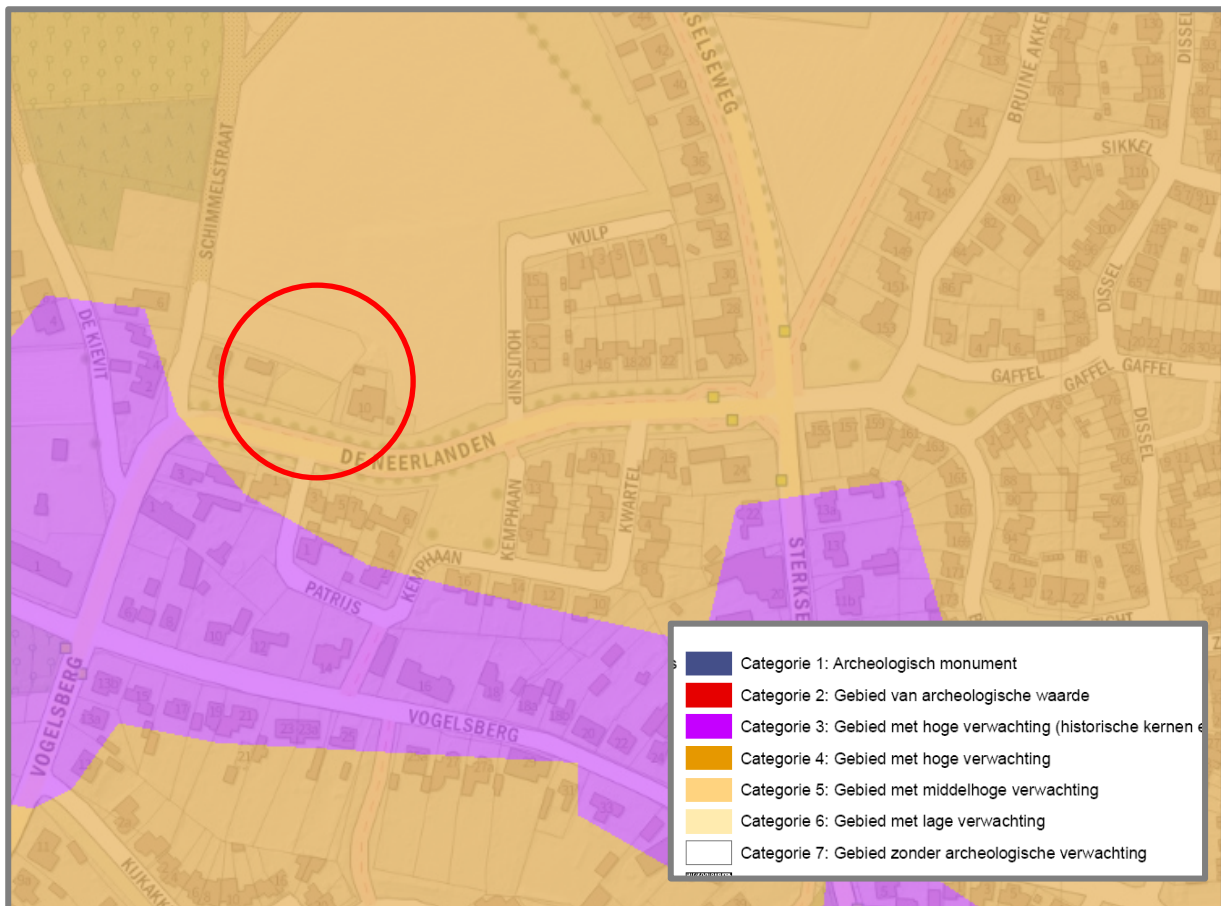
Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat geen verslechtering optreedt van het veiligheidsniveau.

4.6 Archeologie

Het "Beleidsplan Archeologische monumentenzorg" beschrijft hoe de gemeente Cranendonck met haar ruimtelijk erfgoed wenst om te gaan. Het ruimtelijk erfgoed betreft niet alleen de archeologisch waardevolle gebieden, maar ook bouwwerken en landschappelijke structuren, die cultuurhistorisch waardevol worden geacht voor de gemeenschappelijke identiteit.

Uitgangspunt is behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. Het archeologisch erfgoed vormt nadrukkelijker de basis van een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling. Bouwprojecten dienen het erfgoed zo min mogelijk te schaden. Daarnaast moet cultuurhistorie een inspiratiebron gaan vormen. Om de aanwezige archeologische waarden inzichtelijk te maken is een archeologische beleidskaart opgesteld. Het grondgebied van de gemeente Cranendonck is onderverdeeld in een 7-tal categorieën met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden.

Het plangebied is gelegen in het zogenaamde "Gebied 4: gebied met hoge verwachting" (zie figuur 9). In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.



Figuur 9: uitsnede regionale erfgoedkaart

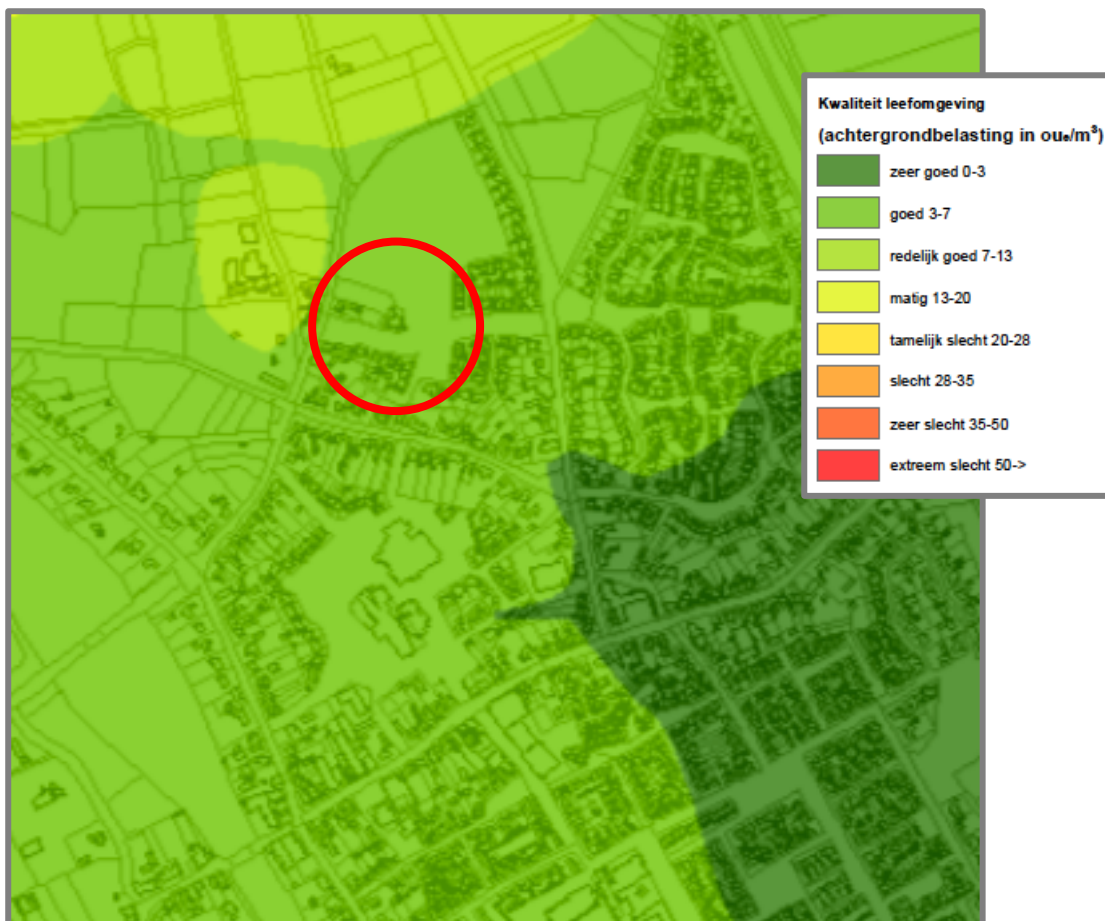
Het onderhavige bouwvlak heeft een oppervlakte van ca. 250 m². Uitgaande van een volledige verstoring van dit bouwvlak (niet waarschijnlijk) en de realisatie van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m² (gesitueerd buiten het bouwvlak), wordt de verstoringsvrije oppervlakte van 500 m² niet overschreden. Een nader archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Volledigheidshalve is voor de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' opgenomen.

4.7 Geurhinder

Volgens het bestemmingplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck is aan de Kievit 6 te Maarheeze een intensieve veehouderij gelegen. Dit bestemmingsplan dateert uit 2009. Echter in 2015 is de vergunning voor het gehele veestand ingetrokken.

Uit de kaart behorende bij de "Evaluatie Geurgebiedsvisie en -verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Cranendonck" (2015) blijkt dan ook dat ter plekke sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat (zie figuur 10).



Figuur 10: uitsnede kaart Evaluatie Geurgebiedsvisie en -verordening geurhinder en veehouderij

4.8 Overige hinderlijke bedrijvigheid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante bedrijven gevestigd. De nieuwe woning is dan ook niet gelegen binnen de richtafstand van enig bedrijf.

4.9 Natuur, flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen inzicht worden geboden in de effecten van de voorgenomen ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijk gevolgen zijn voor een wettelijk

beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen.

De onderhavige locatie is gelegen in een primair woongebied. Er zijn derhalve veel potentiële verstoringsbronnen voor flora en fauna. Het perceel is momenteel in gebruik als hobbyweide en wordt structureel onderhouden en gemaaid. Op het terrein zijn geen bomen, opgaande beplanting of verouderde bouwwerken aanwezig welke geschikt zijn als onderkomen voor beschermende diersoorten, zoals vleermuizen.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur, flora en fauna geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Daarin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Die geldt nu voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst, ongeacht of de activiteit onder of boven de drempelwaarde van de D-lijst valt.

Woningbouw valt onder onderdeel D (11.2): “de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.”

Het voorliggend plan betreft slechts de toevoeging van één woning. Een dergelijk kleinschalige ontwikkeling betreft geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Daarom hoeft voor de ontwikkeling geen milieueffectrapport te worden opgesteld en hoeft ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen.

Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

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 uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

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 deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg

onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De onderhavige ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één vrijstaande woning. Ter plaatse wordt maximaal voorzien in circa 350 m² nieuw verhard oppervlak (volledig bouwvlak + max. toegestane m² bijgebouwen buiten het bouwvlak). Op basis van waterschapsbeleid geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m², zoals in onderhavig plan. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck voor de periode 2016 tot en met 2020 volgens welk beleid invulling wordt gegeven aan stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat. De hoofddoelstellingen in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan zijn:

- Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- Doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
- Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt.

Voor nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat voldoende drooglegging gegarandeerd kan worden ten aanzien van grondwater zodat men in en rond de woning 'droge voeten' houdt. Hier wordt in navolgende subparagraaf verder op ingegaan.

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.

Bij nieuwbouw wordt tijdens de watertoets gekeken of een gebied geschikt is om te bebouwen. Hierbij wordt gekeken of grondwater belemmerend kan zijn voor de bestemming van het gebied en zo ja welke maatregelen in de inrichtings- en bestemmingsfase nodig zijn. De benodigde maatregelen moeten worden uitgevoerd om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen. Om meer zekerheid te geven worden voortaan bouwpeilen aangegeven door de gemeente. Door bouwpeilen af te geven wordt gestuurd op de hoogteligging van een pand. Hiermee wordt voorkomen dat een pand lager wordt aangelegd dan de omgeving, waardoor de kans op grondwateroverlast (en hemelwateroverlast) wordt verkleind.

Voor de ontwikkeling van een woning binnen het bestaand stedelijk gebied dient bij een verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² een berging van 15 mm te worden gerealiseerd. In totaal dient dan $350 \times 0,015 = 5,25\text{m}^3$ hemelwater geborgen te worden. Deze berging zal in de vorm van infiltratiekratten worden gerealiseerd.

Om wateroverlast bij T=100 te voorkomen zal een overloopmogelijkheid gerealiseerd worden. Indien de voorziening vol is, kan het overige water via deze overloop uitstromen op het trottoir of straat. Deze overloop zal op een laag punt op enige afstand van de woning gesitueerd worden, zodat bij uitstroom geen wateroverlast bij de woning kan ontstaan. Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning zal het riolerings- en waterhuishoudkundig ontwerp worden opgesteld. De daadwerkelijk aanleg van de benodigde infiltratievoorziening is gewaarborgd middels een bepaling in de anterieure overeenkomst welke is afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Bij de bouw van de woning wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen. Het afvalwater van de woning wordt, gescheiden van het hemelwater, aangeboden aan het aanwezige rioleringsstelsel. Door de toevoeging van één woning is sprake van een beperkte toename van de hoeveelheid afvalwater. De bestaande riolering beschikt echter over voldoende capaciteit om deze toename te verwerken.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

6.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan “Kom Maarheeze”.

Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

Begrippen (artikel 1):

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Wijze van meten (artikel 2):

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier de hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: ‘Bestemmingsregels’

Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens het navolgende stramien voor de diverse bestemmingsregelingen aangehouden:

- *Bestemmingsomschrijving:*

Hierin wordt een omschrijving van de bestemming gegeven, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.

- *Bouwregels:*

Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen.

- *Afwijken van de bouwregels:*

Geeft aan van welke bouwregels, en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

- *Specifieke gebruiksregels:*

Geeft aan welk gebruik van de gronden of de daarop aanwezige gebouwen of bouwwerken in ieder geval als strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 Wabo moet worden aangemerkt.

- *Afwijken van de gebruiksregels:*

Geeft aan van welke gebruiksregels, ten behoeve van welk gebruik en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

De in het plan opgenomen bestemmingen worden hierna nader toegelicht:

Tuin (artikel 3):

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen (artikel 4):

De voor 'Wonen' aangewezen grond zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, parkeerdoeleinden, tuinen, erven en verhardingen. Er is verder een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor lichte bedrijvigheid in of bij de woning. Dit is een gebruikelijke afwijkingsmogelijkheid in de komplannen van de gemeente Cranendonck. Deze mogelijkheid is gekoppeld aan een zogenoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage bij de regels is opgenomen.

Waarde - Archeologie 4 (Artikel 5)

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met een ondergrens van 500 m² voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

Omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6):

Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning.

Algemene bouwregels (artikel 7):

De algemene bouwregels gelden voor alle bestemmingen. Met de bepalingen "Afwijkende maatvoering" wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2, onbedoeld geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. Verder zijn hierin de regels opgenomen ten aanzien van ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden. Tevens is in dit artikel de parkeerregeling opgenomen.

Algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels (artikel 9 en 10):

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn, zoals bed & breakfast of het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'*Overgangsregeling (artikel 11):*

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel (artikel 12):

Dit artikel geeft de titel van het bestemmingsplan aan.

6.3 Toelichting op verbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Voor wat betreft de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' gekregen met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Voorts zijn opgenomen de aanduidingen 'bouwvlak', 'maximale goot- en bouwhoogte' (respectievelijk 6 en 9 meter) en 'maximum aantal wooneenheden (1).

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan mogelijk wordt gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze eis geldt niet indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de “bouw” van één extra woning mogelijk. Het kostenverhaal zal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Cranendonck en de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap de Dommel.

Het waterschap heeft per brief van 26 april 2018, kenmerk Z49623/U62661, ingestemd met het voorontwerp in het kader van de watertoetsprocedure.

Bij brief van 23 april 2018, kenmerk C2225199/4348523, heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 12 juli 2018 tot en met 22 augustus 2018 ter inzage gelegen en tevens werd het langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is in de vergadering van 18 december 2018 vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck. Het vaststellingsbesluit is beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

I Bodemonderzoek

II Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï