



Ruimtelijke onderbouwing resp. nadere motivering van de vervangende nieuwbouw op het perceel Goorstraat 23 te Soerendonk t.b.v. een procedure ex artikel 2.12 lid 1 a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO).

BESTEMMINGSPLANNEN

OMGEVINGSVERGUNNING

BEZWAARSCHRIFTEN

HUUR- EN PACHTZAKEN

PROJECTONTWIKKELING

VASTGOEDBEMIDDELING

BEDRIJFSADVIEZEN



Heeze, 30-11-2016/1-2-2017/27-06-2017/4-7-2017

PLANSCHADE

Opgesteld door Martin Koenen Adviesbureau

M.G.J. Koenen



Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van

1. Een uitgebreide buitenplanse planologische procedure ex artikel 2.12.lid 1 a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) ter verkrijging van een omgevingsvergunning voor het vervangen van een bestaande woning aan het adres Goorstraat 23 te Soerendonk, gemeente Cranendonck, met bijgebouwen met
2. ontheffing (binnenplans) voor verruiming van de bebouwde oppervlakte vrijstaande bijgebouwen in relatie tot sloop van voormalige (bedrijfs)gebouwen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding/plangebied

Het perceel plaatselijk gemerkt Goorstraat 23 te Soerendonk, gemeente Cranendonck, is in het bestemmingsplan "Buitengebied" bestemd tot Wonen. Op het perceel bevinden zich een woning, een voormalig kippenhok en diverse bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en aanbouwen), die in gebruik zijn als paardenstal, garage of keuken. De totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 274.30 m². Het kippenhok en de paardenstallen zijn niet (meer) bedrijfsmatig in gebruik.

Specificatie:

Kippenhok	: 106,27 m ² ;
Garage	: 17,73 m ² ;
Paardenstallen	: 117,30 m ² ;
Aangebouwde keuken:	33.51 m ²

Het perceel is aan twee zijden (zuid en west) begrensd door een perceel weiland met bestemming "Agrarisch", dat eigendom is van de eigenaar van de woning.

Het is de bedoeling alle opstallen, overwegend van matige kwaliteit, te slopen, en deze te vervangen door een woning met een inhoud van 750 m³, door een vrijstaande



garage/berging met een oppervlakte van 68.25 m² en door paardenstallen/opslagruimten met een oppervlakte van 81.49 m². Aldus doende wordt er een aanmerkelijke ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt.

In het hierna volgende wordt de inhoud van de woning nader gemotiveerd.

1.2 Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Buitengebied" is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 december 2009. De Raad van State heeft uitspraak gedaan op 8 februari 2012. Ter discussie gestelde onderdelen respectievelijk noodzakelijke reparaties als gevolg van genoemde uitspraak hebben geen betrekking op het perceel Goorstraat 23 Soerendonk.

Het college van Gedeputeerde Staten stemt inmiddels in met een maximum inhoudsmaat van max 750 m³, zonder kwaliteitsverbetering.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op het perceel bevinden zich een woning met bijgebouwen bestaande uit garage/berging en paardenstallen.

In het vigerende bestemmingsplan is het perceel bestemd tot "Wonen". Blijkens artikel 20.1 "Bestemmingsomschrijving" zijn de voor "Wonen" aangewezen gronden bestemd voor – voor zover hier van belang- *"a. woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid"*.

Nadere regels, voor zover hier relevant:

Artikel 20.2.2 "één woning per bestemmingsvlak".

Artikel 20.3.1 "uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde".

In artikel 20.3 zijn verder de bouwregels opgenomen waarvan de belangrijkste zijn afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 m; goothoogte 7 m, hoogte 10 m, inhoud 600 m³. Verder is bepaald, dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen max 90 m² mag bedragen. Goothoogte 3 m en hoogte 5,5 m.



Hierop is voorliggende situering afgestemd met dien verstande, dat de paardenstallen vergunningvrij worden opgericht met een maximum hoogte van 4.75 m. Hieromtrent heeft op basis van een "aanvraagformulier verklaring vergunningvrij bouwen" overleg plaats gehad.

Volledigheidshalve wordt hier nog vermeld, dat het te slopen woonhuis een oppervlakte heeft van circa 69.45 m².

2.2. Het initiatief

Het initiatief is er op gericht te komen tot vervangende nieuwbouw van één woning met een woninginhoud van max. 750 m³.

Voor een woning van max. 600 m³ zou geen procedure nodig zijn.

Aanvankelijk was het college van Gedeputeerde Staten van mening, dat een grotere inhoud dan 600 m³, zonder extra kwaliteitsverbetering, niet moest worden toegestaan. GS hebben echter een reactieve aanwijzing ten aanzien van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Zundert ingetrokken.

Sindsdien hebben gemeenten, zonder verdere discussie, de maximum inhoud van burgerwoningen in het bestemmingsplan voor het buitengebied kunnen opnemen.

Vooruitlopende daarop kan aan een verzoek om omgevingsvergunning voor herbouw van de bestaande woning met een grotere inhoud worden meegewerkt middels toepassing van artikel 2.12. lid 1 sub a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO).

Bij brief van 31 mei 2016 is medegedeeld, dat in relatie tot het (voorgenomen) beleid in principe met het initiatief wordt ingestemd.

Voor de detaillering wordt verwezen naar het bouwplan.

2.3. Welstand

Het plangebied is door de gemeenteraad aangewezen als welstandsvrij. Dat impliceert dat er geen welstandstoets behoeft plaats te vinden. Niettemin is initiatiefnemer er alles aan gelegen om te zorgen voor een bouwplan dat zowel op zichzelf als gelet op de bestaande omgeving voldoet aan redelijke eisen van welstand. Met name het slopen resp. vervangen van vervallen bebouwing op het perceel zal leiden



tot een substantiële ruimtelijke en met name landschappelijke kwaliteitswinst.

3. Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Provinciaal beleid

In de verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant zijn diverse voorwaarden opgenomen met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat het toevoegen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied (behoudens onder bepaalde voorwaarden Ruimte voor Ruimte woningen binnen bebouwingsconcentraties) niet is toegestaan.

Bestaande burgerwoningen mogen vervangen worden mits binnen het aangewezen bouwperceel wordt teruggebouwd, de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Aan deze voorwaarden wordt in het onderhavige geval voldaan.

In de verordening Ruimte, vastgesteld door Provinciale Staten, is op zichzelf geen maximum inhoud voorgeschreven maar beleid van Gedeputeerde Staten is, zoals onder 2 omschreven, dat de inhoud maximaal 750 m³ mag bedragen. In dat geval behoeft geen kwaliteitsverbetering te worden geregeld eventueel in de vorm van een financiële bijdrage

Gemeentelijk beleid

Zoals hiervoor al aangegeven geldt in het vigerende bestemmingsplan voor de bestemming "Wonen" c.q. voor de woning een maximum inhoud van 600 m³.

Bij de opzet van het bouwplan is rekening gehouden met de geldende regelgeving en het provinciale beleid. In hoeverre bepaalde onderdelen van de regels in de herziening zullen worden verruimd zal later blijken. Dat zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn met de maximale oppervlakte bijgebouwen.

3.2. Milieuhygiënische en planologische aspecten



3.2.1 Archeologie

Voor het gedeelte van het perceel met bestemming "Agrarisch" geldt een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" en "Waarde – Beschermingszone natte natuurparel". Omdat binnen deze bestemming geen werkzaamheden worden verricht kan dit verder buiten beschouwing blijven.

Voor het bouwperceel geldt de dubbelbestemming **Waarde – Archeologie**.

In artikel 26 van de regels is bepaald, dat uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 100 m²; bouwplannen met een grotere oppervlakte kunnen uitsluitend – zonder ontheffing- worden gebouwd, indien:

- a. Het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut met uitzondering van kelders; of
- b. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht.

Toetsing aan deze regels leidt tot de conclusie, dat de vergunning zonder ontheffing kan worden verleend omdat sprake is van het vervangen van bestaande bouwwerken met een aanmerkelijk kleinere oppervlakte in totaal.

Een gedeelte van bebouwing, namelijk de garage, wordt ongeveer gesitueerd op de plaats van het voormalige kippenhok, een gedeelte op de plaats waar de bestaande stallen worden gesloopt en een gedeelte wordt gebouwd op een gedeelte van het perceel waarop nog geen bebouwing staat (stond). Omdat de oppervlakte nieuwbouw –niet zijnde vervangende nieuwbouw op de oorspronkelijke plaats- minder is dan 100 m², namelijk 95.51 m². is derhalve, alleen al vanwege deze uitkomst, geen onderzoek respectievelijk ontheffing nodig.

Het bouwen van een kelder onder de woning is uitgezonderd van de verplichting om op bestaande fundering te bouwen. Bovendien vindt de situering plaats binnen de genoemde afstandsmaat.

Voor de detaillering wordt verwezen naar paragraaf 6 onder 5.



Volledigheidshalve wordt hieraan nog toegevoegd, dat volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Cranendonck archeologisch onderzoek nodig is indien het te verstoren oppervlak meer dan 500 m² bedraagt en dieper reikt dan 30 cm. De nieuwbouw van de woning met bijgebouwen blijft ruim onder het genoemde aantal vierkante meters en is er derhalve –overigens ook blijkens ambtelijke mededeling en blijkens advies van de Archeodienst- ook om deze reden geen onderzoek nodig.

Milieuhygiënische aspecten

3.2.2. Water

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloed van het initiatief inzichtelijk. Het plangebied valt onder het beheer van het waterschap De Dommel.

Relevant beleid

Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden en bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant. De omgeving van het plangebied is aangeduid als gelegen in “Water voor het landelijk gebied”.

Het waterbeheer binnen deze gebieden richt zich op het scheppen en behouden van de waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerende landbouw, met als randvoorwaarde de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn en afstemming met maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparel. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsgebied.

Op de kaart “Structuurvisie water” is het plangebied niet aangeduid als gelegen in een ‘beschermingszone natte natuurparel’. Dat geldt wel voor het omringende agrarisch gebied. Daarvoor gelden beperkingen in de vorm van een aanlegvergunningstelsel voor bijvoorbeeld drainage en diepploegen. Zie overigens 3.2.1.

3.2.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater.

Doelstellingen zoals genoemd in het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan zijn o.a.:



- doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
- voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt;
- effectieve integrale planvorming;

3.2.4. **Keur-beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'-Waterbeheerplan De Dommel**

Voor de waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de "**Keur** Waterschap De Dommel 2013" van toepassing. De keur is een verordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

De genoemde **beleidsnotitie** geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequenties ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De beleidsterm is in de beleidsnotitie vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen.

In het **waterbeheerplan** staan de doelen en inspanningen beschreven aan de hand van 6 kernthema's te weten:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

In het kader van deze Ruimtelijke Onderbouwing, die een motivering geeft van vervangende nieuwbouw op dit perceel, wordt voor een nadere toelichting op deze kernthema's verwezen naar het waterbeheerplanplan.

3.2.5. **Beleidsnota Stedelijk water –kadernota stedelijk water-en geohydrologische situatie**

De **beleidsnota** beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. Er wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze



van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel. Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

Onderhavig initiatief betreft vervangende nieuwbouw. Er is dus geen sprake van een nieuwbouwlocatie. In het hierna volgende zal worden berekend op welke wijze hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

De **kadernota** geeft de ambitie van waterschap de Dommel om stedelijk water integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Verwezen wordt verder naar de inhoud van deze nota.

3.2.6. Hydrologisch neutraal bouwen

In het onderhavige geval is sprake van vervangende nieuwbouw. Er is bestaande bebouwing aanwezig bestaande uit een woning met bijgebouwen. De totale oppervlakte die wordt gesloopt bedraagt circa 356,9 m². De bestaande verharding heeft een oppervlakte van circa 85,6 m².

De oppervlakte van de nieuwbouw (woning met bijgebouwen) bedraagt circa 294,92 m² waarvan 81,49 m² vergunningvrij wordt opgericht. De oppervlakte van de nieuwe verharding, die ook vergunningvrij wordt aangebracht, bedraagt circa 500 m².

Het hemelwater wordt afgevoerd naar daarvoor bestemde – niet uitlogende– infiltratieboxen, die worden geplaatst onder de verharding achter de garage. Voor de berekening en wijze van uitvoering alsmede een toelichting op de Dyka infiltratieboxen 3S wordt naar bijlage 4.5.c verwezen. Het aantal boxen zal 28 stuks bedragen

3.2.7. Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater/afvoer huishoudelijk afvalwater

Door het gebruiken van niet uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen voor in het te infiltreren water.

Alleen schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op de bestaande persleiding.



In relatie tot de vervangende nieuwbouw zal het huishoudelijk afvalwater, nu dit gescheiden wordt afgevoerd, dus geen hemelwater meer bevatten.

3.2.8. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object zoals een woning. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m^3 buiten de bebouwde kom.

De gemeente Cranendonck heeft de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld.

Deze stelt een norm van 1 oue/m^3 voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied geldt de wettelijke norm. In de bijlage bij deze gebiedsvisie is het plangebied aangeduid als buiten de bebouwde kom zodat een geurnorm van 14 oue/m^3 van toepassing is.

De vaste afstand ten opzichte van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object is bepaald op 50 meter.

De melkveebedrijven Roerdomp 1 en De Olifant 6 zijn gesitueerd op een afstand van circa 200 m² zodat de vaste afstand van 50 meter ruimschoots wordt gehaald er nog van afgezien dat hier sprake is van vervangende nieuwbouw. In de huidige situatie is er derhalve al vele decennia sprake van een burgerwoning zodat er van een toevoeging van een woning geen sprake is.

Voor zover relevant wordt hier nog vermeld, dat er geen sprake is van een belemmering van de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Deze bedrijven worden immers al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen die gelegen zijn tussen en nabij het plangebied en de betreffende veehouderijen. De vervangende nieuwbouw belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

3.2.9 Bedrijven en milieuzonering



Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Relevant in dit verband zijn de richtlijnen met richtafstanden, zoals die zijn opgenomen in de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten opgestelde lijst "Bedrijven en Milieuzonering". Die richtlijnen worden ook gehanteerd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

In de nabije omgeving van het plangebied is één niet agrarisch bedrijf gevestigd. Dit betreft het bedrijf 'Feijen verspaningstechniek'. De richtlijnafstand bedraagt 100 meter terwijl de werkelijke afstand circa 125 meter bedraagt. Er is dus geen sprake van een zonering waarmee rekening gehouden moet worden.

3.2.10 Geluidaspecten

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Aan paragraaf 5, "Samenvatting en conclusie" ontlelen wij het volgende. De huidige woning en twee bijgebouwen worden gesloopt. Het akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Goorstraat en Nieuwe Beek. Deze laatste weg heeft geen doorgaand karakter (enkel bestemmingsverkeer) en ontsluit slechts een paar woningen. Bovendien is deze weg deels onverhard. Vanwege een combinatie van afstand tot de nieuwe woning (circa 130 meter) en de zeer geringe te verwachten etmaalintensiteit, is deze weg niet nader beschouwd. Voor de nieuwe woning geldt namelijk dat de geluidgevelbelasting ten gevolge van de weg Nieuwe Beek te allen tijde ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde zal blijven. Derhalve is enkel de Goorstraat nader onderzocht.

Voor de gezoneerde weg Goorstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere grenswaarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard

geluidwerende materialen en maatregelen is een binnen niveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.



3.2.11 Luchtkwaliteit

3.2.11.1 Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de nieuwe Wet wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstellingen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De programma-aanpak binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL) van Rijk, provincies en gemeenten zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Het gaat uiteindelijk om het antwoord op de vraag of bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. De zogenaamde 3 % grens mag niet worden overschreden.

Aangezien het initiatief slechts betrekking heeft op vervangende nieuwbouw van 1 woning kan worden gesteld, dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

3.2.11.2 Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck heeft op 1 juli 2008 de rapportage 'Onderzoek luchtkwaliteit Cranendonck 2007' vastgesteld. In deze rapportage is de luchtkwaliteit voor de gemeente Cranendonck vastgelegd. De gemeente heeft hierbij reeds berekend dat nergens binnen de gemeente de grenswaarden overschreden worden en dat woningbouw in principe overal mogelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisering van de vervangende nieuwbouw in het plangebied.

3.2.12 Bodemgesteldheid

Het is niet toegestaan te bouwen op verontreinigde grond. Door Lankelma Geotechniek Zuid BV gevestigd in Oirschot is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd.

Wij beperken ons hier tot het opnemen van de conclusies en aanbevelingen uit dit rapport.

"Daar cadmium, lood en zink in de bovengrond de betreffende achtergrondwaarden overschrijden, dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden verworpen. Formeel gezien is de bodem niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en de mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet



noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande grondtransactie en herbouw van de woning. De gemeente is in het kader van de bouwvergunning echter het bevoegd gezag.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een terreininspectie plaats gevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen”.

Aanvullend wordt nog opgemerkt, dat de verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek ,met betrekking tot zware metalen in de bodem en het doorsijpelen naar het grondwater.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn qua bodemgesteldheid.

3.2.13 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt verstaan het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, hete gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden'voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- **Bedrijven**

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot externe veiligheid; het dichtstbijzijnde risico-object ligt op een afstand van circa 600 meter ten noorden van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van dit bedrijf.

- **Vervoer van gevaarlijke stoffen(per spoor, over de weg, het water);**

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck bevindt zich tussen Budel-Schoot en Budel-Dorplein een spoortracé. De afstand is dusdanig groot dat het plan buiten het invloedsgebied van de spoorweg valt. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg



Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaats vinden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten plaats vinden is de autosnelweg A2. Het plangebied ligt op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet zal plaats vinden.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Cranendonck vindt geen significant transport over water plaats zodat dit aspect niet van toepassing is.

Vervoer via buisleidingen

Circa 560 meter ten noorden van het plangebied is een buisleiding gelegen. Het plangebied ligt niet binnen de risicocontour van deze buisleiding gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

- Hoogspanningslijnen.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen. Dit aspect is dus niet relevant.

3.2.14 Verkeer/infrastructuur

Evenals de bestaande woning, die wordt gesloopt, wordt de nieuwe woning ontsloten op de Goorstraat. Parkeren geschiedt op eigen terrein. De verkeersaantrekkende werking blijft voor deze locatie dus gelijk aan de huidige situatie.

3.3. Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten verbonden aan dit initiatief zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente zal op de gebruikelijke wijze legeskosten in rekening brengen volgens de daarvoor geldende verordening en tarievenlijst.

3.4. Maatschappelijk uitvoerbaarheid



Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van een afwijking van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De omgevingsvergunning doorloopt een uitgebreide procedure zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wabo. De ruimtelijke onderbouwing wordt in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties.

Daarnaast krijgen belanghebbenden, gedurende zes weken, de mogelijkheid om hun zienswijzen naar voren te brengen. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in de toelichting vermeld.

3.5. Resultaten overleg ex artikel 3.11. Bro.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt deze ruimtelijke onderbouwing aan de daarvoor in aanmerking komende instanties toegezonden. De inhoud van eventuele vooroverlegreacties worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord. De uitkomsten van het overleg worden verwerkt in de ruimtelijke onderbouwing.

4. Ter nadere toelichting op een en ander zijn de volgende bijlagen bijgevoegd:

- 4.1. Fragment van de bestemmingsplankaart;
- 4.2. Luchtfoto uit het gemeentelijk systeem waaruit de aanwezigheid van de te slopen bijgebouwen blijkt;
- 4.3. Fotocollage waaruit de bestaande bebouwing blijkt evenals de slechte kwaliteit van de gebouwen achter op het bouwperceel, die zullen worden gesloopt;
- 4.4. Een beschrijving van de bijgebouwen met oppervlakten;
- 4.5.
 - a. een situatietekening van de bestaande situatie met berekening archeologie en
 - b. van de beoogde situatie. Ter wille van het overzicht is de paardenstal in de situatietekening opgenomen hoewel die vergunningsvrij zal worden gebouwd.
 - c. fragment bouwplantekening met berekening infiltratievoorziening en toelichting op rainbow S3.
- 4.6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.

Voor het overige wordt verwezen naar het bouwplan.

Heeze, 30-11-1016/1-2-2017/27-06-2017/4-7-2017