



Ruimtelijke onderbouwing Koenraadtweg 22 Maarheeze

**Omgevingsvergunning fase 1 - activiteit
handelen in strijd met regels ruimtelijke
ordening**

projectnummer -
definitief revisie 1.0
5 april 2017

Ruimtelijke onderbouwing Koenraadweg 22 Maarheeze

Omgevingsvergunning fase 1 - activiteit handelen in strijd met regels
ruimtelijke ordening

definitief
5 april 2017

Opdrachtgever

J.J.J. Hulsen en E.J.H.M. Hulsen-Valkenburg
Koenraadweg 22
6026RC Maarheeze

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	1
1.3	Geldend planologisch regime	3
1.4	Voorgenomen plan	5
1.4.1	Hoofdgebouw	6
1.4.2	Bijgebouwen overdekt terras en garage	7
1.5	Leeswijzer	9
2	Beleidskader	10
3	Toetsing relevante milieuaspecten	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Verkeer, parkeren en openbare ruimte	13
3.3	Geluid	13
3.4	Externe veiligheid	14
3.5	Luchtkwaliteit	14
3.6	Bodemkwaliteit	14
3.7	Flora en fauna	15
3.8	Water	15
3.9	Archeologie	15
3.10	Kabels en leidingen	16
3.11	Bedrijven- en milieuzonering	16
4	Uitvoerbaarheid	17
4.1	Economische uitvoerbaarheid	17
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
4.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	17

Bijlagen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is een initiatief van de heer J.J.J. (Jacco) Hulsen en mevrouw E.J.H.M. (Evelien) Hulsen-Valkenburg om de bestaande bungalow aan de Koenraadweg 22 te Maarheeze (gemeente Cranendonck) te slopen en een nieuwe woning te bouwen. De bestaande bungalow is beperkt van omvang en slechts 1 verdieping hoog. Hierdoor is de familie Hulsen voornemens om de bestaande bungalow te slopen en een ruimer woonhuis met meerdere verdiepingen en 2 bijbehorende bouwwerken, garage en overdekt terras, te bouwen.

De gewenste nieuwbouw wordt gerealiseerd op het kadastrale perceel bekend: gemeente MAARHEEZE, sectie E, nummer 416. Deze is eigendom van de initiatiefnemers. De gewenste nieuwbouw van de bestaande bungalow is niet toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan "Kom Maarheeze" (door de gemeente Cranendonck vastgesteld op 25 juni 2013). Om toestemming te verkrijgen om in strijd met het bestemmingsplan te handelen is de initiatiefnemer voornemens een omgevingsvergunning aan te vragen en op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) om af te wijken van het bestemmingsplan voor het voorgenomen plan. Onderdeel van de Wabo-procedure is een ruimtelijke onderbouwing.

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is een verantwoording gegeven waaruit blijkt dat de ontwikkeling aanvaardbaar is op deze locatie. Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunningaanvraag.

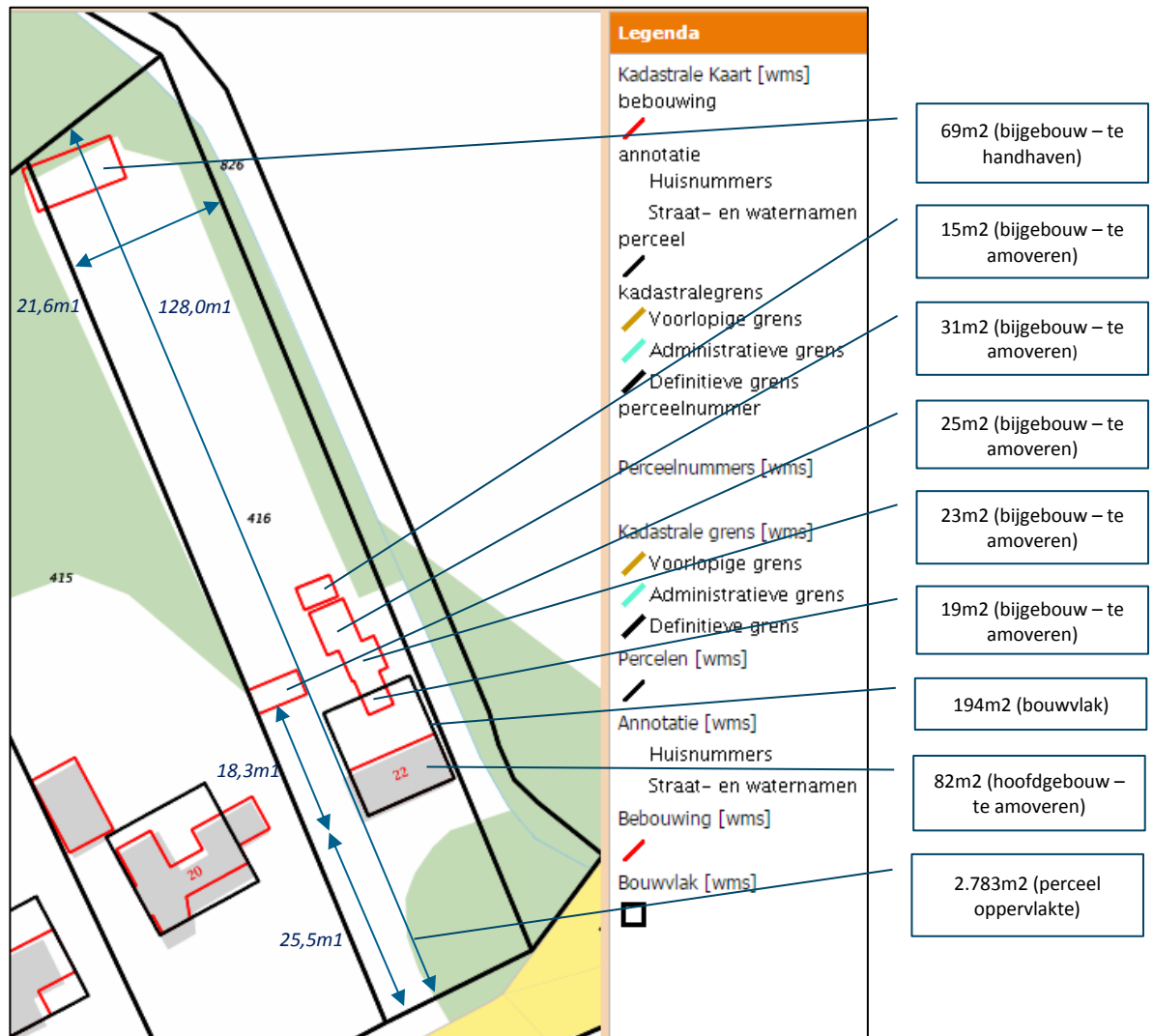
1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Maarheeze aan de Koenraadweg, zie afbeelding 1. Het vormt het laatste woonhuis voor de overgang naar het buitengebied.



Afbeelding 1: Ligging plangebied en situatie aangrenzende terreinen met bebouwing

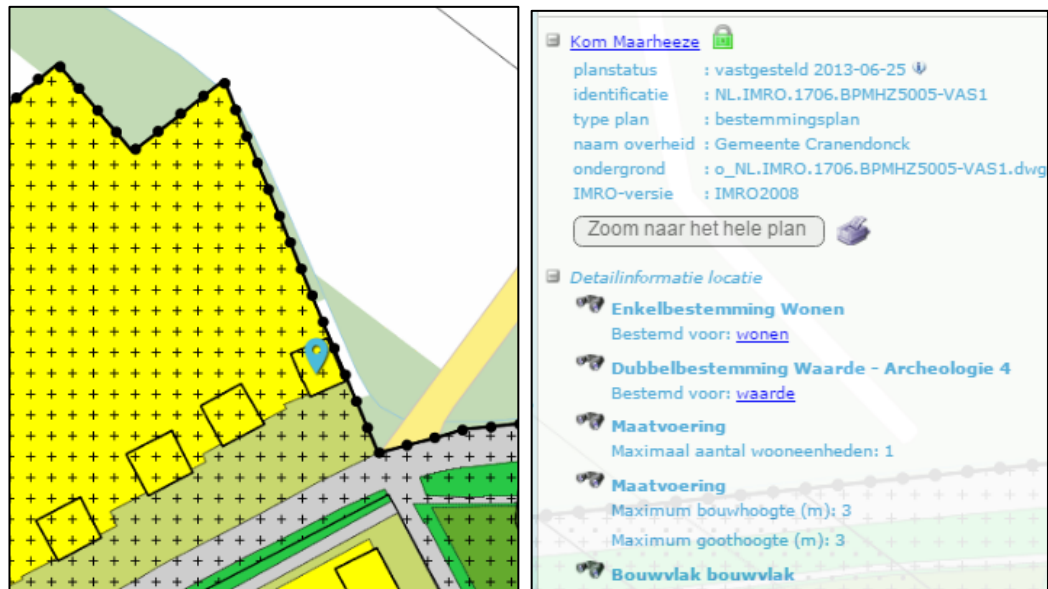
In afbeelding 2 is de actuele bebouwing in het plangebied weergegeven met de bestaande oppervlakten. Totale oppervlakte bestaande bijgebouwen binnen de perceelgrenzen bedraagt: 182 vierkante meter.



Afbeelding 2: Weergave actuele bebouwing in het plangebied (bouwwlak (zwart), huidige hoofdgebouw (grijs gearceerd en rood omkaderd) en bijgebouwen (rood omkaderd)) (bron: www.pdokviewer.pdok.nl)

1.3 Geldend planologisch regime

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan "Kom Maarheeze". Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck d.d. 25 juni 2013. In afbeelding 3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven voor het adres Koenraadweg 22 te Maarheeze.



Afbeelding 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voorliggend plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Wonen' en 'Tuin'. En heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Qua maatvoering geldt een maximum goothoogte van 3 meter en maximum bouwhoogte van 3 meter.

Het bestemmingsplan is ruimtelijk niet toereikend om de voorziene nieuwbouw op de locatie toe te staan. Onderstaande tabel 1 geeft het overzicht van de gevraagde vrijstellingen in relatie tot de vigerende bepalingen uit bestemmingsplan en beleid.

Vigerende bepaling uit beleid e/o bestemmingsplan:	Gevraagde vrijstelling in voorgenomen plan:	Verwijzing naar toelichting:
Artikel 19, lid 2.1 onder c: De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan zoals aangeduid. De maximum bouwhoogte bedraagt 3 meter, de maximum goothoogte 3 meter.	Het nieuwe hoofdgebouw heeft een maximum goothoogte van 3,9 meter en een maximum bouwhoogte (nok) van 9,0 meter. Hiervoor wordt vrijstelling gevraagd door middel van voorliggende omgevingsvergunningaanvraag.	Par 1.4.1
Artikel 15, lid 1 onder a: Op of in deze gronden (met bestemming 'Tuin' red.) zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.	Van het voorziene hoofdgebouw wordt 3,1m2 op gronden met de bestemming 'Tuin' gerealiseerd. Hiervoor wordt vrijstelling gevraagd	Par 1.4.1

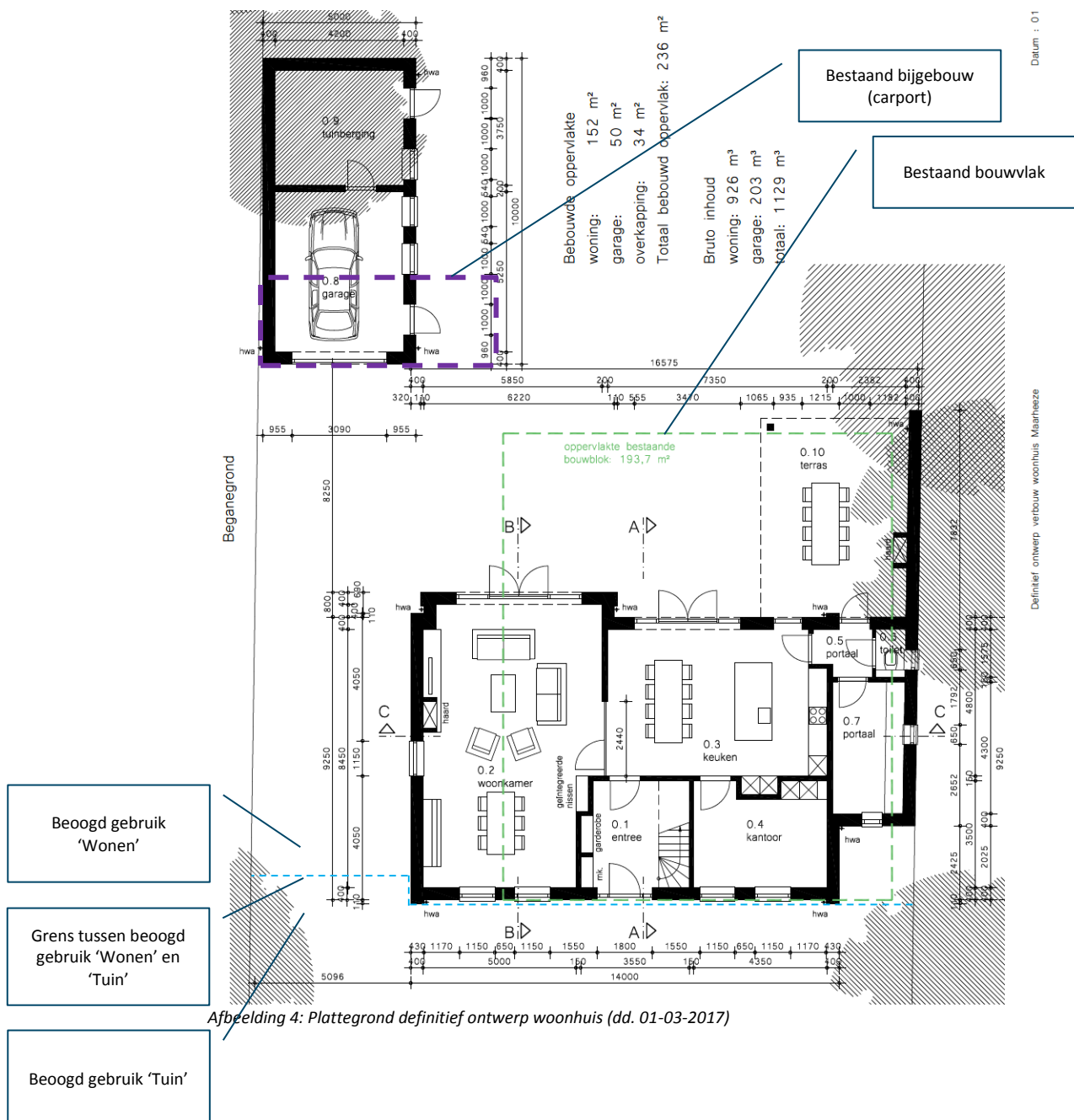
	door middel van voorliggende omgevingsvergunningaanvraag.	
Artikel 19, lid 2.2 onder e: De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 5,00 meter. Artikel 33, lid 1 onder a: Het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%.	Het bijgebouw 'Garage' in voorgenomen plan heeft een bouwhoogte van 5,50 meter. Hiermee wordt met 10% afgeweken van de in artikel 19, lid 2.2 onder e vermeldde maximum bouwhoogte bijbehorende bouwwerken: 5,00 meter. Hiervoor wordt vrijstelling gevraagd op basis van artikel 33, lid 1 onder a.	Par 1.4.2
Artikel 19, lid 2.2 onder c sub 3: De totale oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per woning niet meer bedragen dan: 120 m², bij een perceelsgrootte vanaf 2.000 m² (2.783 m² red.).	De realisatie van het bijgebouw 'Overdekt terras' overschrijdt het maximum toegestane oppervlakte bijgebouwen met 33 vierkante meter. Hiervoor wordt vrijstelling gevraagd op basis van de "Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden 2017" van de Gemeente Cranendonck, conform artikel 3.3 lid 1 onder c sub ii.	Par 1.4.2

Tabel 1: Overzichtsbeeld gevraagde vrijstellingen in relatie tot de vigerende bepalingen uit bestemmingsplan en beleid

1.4 Voorgenomen plan

Het voornemen is een nieuwbouw te realiseren door de bestaande bungalow aan de Koenraadweg 22 te Maarheeze te slopen en een nieuw woonhuis (hoofdgebouw) te bouwen. Het beoogde gebruik hiervan is: 'Wonen'. Bij dit woonhuis worden een overdekt terras en garage opgericht (bijgebouwen), zie afbeelding 4.

Het complete definitief ontwerp met situatietekening en aanzichten is opgenomen in bijlage 1. Voor de realisatie van het voorgenomen plan zal een 2^e fase omgevingsvergunning aangevraagd worden.



Afbeelding 4: Plattegrond definitief ontwerp woonhuis (dd. 01-03-2017)

1.4.1 Hoofdgebouw

In de nieuwe situatie heeft het hoofdgebouw een maximum oppervlakte van 152 vierkante meter, zie afbeelding 4.

In de nieuwe situatie heeft het hoofdgebouw een maximum goothoogte van 3,9 meter en een maximum bouwhoogte (nok) van 9,0 meter, zie afbeelding 5.

Voor aanvang van de nieuwbouw van de woning zal voor de bestaande woning een sloopmelding worden ingediend.



Afbeelding 5: Voorgenomen goothoogte en bouwhoogte.

De locatie van het bouwwerk is niet welstandsplichtig. Desondanks is de voorgestelde woning passend bij het bebouwingsbeeld in de straat Koenraadweg en het nabijgelegen El Pinar. Tevens sluit het nieuwe hoofdgebouw beter aan bij het volume van de aanwezige woningen in de nabije omgeving Koenraadweg en El Pinar (twee bouwlagen met kap). Hierdoor wordt de overgang van het bebouwde gebied kom Maarheeze naar het agrarisch en bosrijk buiten gebied in ruimtelijke zin beter gemarkeerd. In de omgeving zijn verder geen belemmeringen die de nieuwbouw van het bouwwerk tegenhouden.

Voor de ruimtelijke inpassing zal de voorgevel in de nieuwe situatie in dezelfde lijn worden gerealiseerd als de voorgevel van de bestaande woning. De afstand tot het openbaar gebied blijft gelijk. Dit is niet ongunstiger voor de impact van de woning op de omgeving.

De voorzijde van de nieuwe woning is op een afstand van minimaal 25 meter van de weg gelegen. Dit is meer dan de overige woningen aan de Koenraadweg, wat een aanpassing van de goot- en bouwhoogte niet stedenbouwkundig bezwaarlijk maakt en heeft de voorziene woning geen invloed op de verkeersveiligheid.

Het nieuwe hoofdgebouw is 3,1m1 breder dan het huidige bouwvlak. Gelet op de bestemming 'Tuin' die naast het huidige bouwvlak 1m1 terug ligt. Wordt 3,1m2 van het nieuwe hoofdgebouw op de bestemming 'Tuin' gerealiseerd. Gelet op de ligging ten opzichte van het openbaar gebied en de vormgeving van het hoofdgebouw is er geen sprake van een grote ruimtelijke impact op de omgeving. Afbeelding 4 geeft de nieuwe begrenzing tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' aan.

1.4.2 Bijgebouwen overdekt terras en garage

In de nieuwe situatie heeft de garage een oppervlakte van 50 vierkante meter, een maximum goothoogte van 3,0 meter en een maximum bouwhoogte (nok) van 5,5 meter.

In de nieuwe situatie heeft het overdekt terras een oppervlakte van 34 vierkante meter.

Voor de realisatie van de garage dienen de bestaande bijgebouwen grotendeels te worden geamoveerd (zie afbeelding 2), hiervoor zal een sloopmelding worden ingediend.

De uitwisseling van bijgebouwen is als volgt:

Bestaande oppervlakte bijgebouwen:	182m ²	
Te amoveren bijgebouwen (conform afb. 2):	113m ²	–
<i>Subresultaat oppervlakte bijgebouwen:</i>	<i>69m²</i>	
Te realiseren garage:	50m ²	+
<i>Subresultaat oppervlakte bijgebouwen:</i>	<i>119m²</i>	
Te realiseren overdekt terras:	34m ²	+
<i>Eindresultaat oppervlakte bijgebouwen:</i>	<i>153m²</i>	

De bouwstijl van de garage is passend bij het hoofdgebouw en kent om die reden dezelfde dakhelling. Dit resulteert in een bouwhoogte van 5,50 meter. Dit is strijdig met de in artikel 19 lid 2.2 onder e vermeldde maximum bouwhoogte bijbehorende bouwwerken: 5,00 meter.

In het vigerende bestemmingsplan is in artikel 33 lid 1 onder a een algemene afwijkingsregel opgenomen om af te wijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%. Van de algemene afwijkingsregel uit het vigerende bestemmingsplan om voor de bouwhoogte van de garage 5,50 meter te hanteren wordt door middel van voorliggende omgevingsvergunningaanvraag gebruik gemaakt.

De realisatie van de garage valt binnen de in artikel 19 lid 2.2 onder c sub 3 vermeldde totale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak: 120 vierkante meter bij een perceelsgrootte vanaf 2.000 vierkante meter.

Van het te realiseren overdekt terras valt 33 vierkante meter buiten de in artikel 19 lid 2.2 onder c sub 3 vermeldde totale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak: 120 vierkante meter bij een perceelsgrootte vanaf 2.000 vierkante meter.

Om de oppervlakte van 33 vierkante meter mogelijk te maken willen we gebruik maken van de “Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden 2017” van de Gemeente Cranendonck. Dat voor het plangebied een maximum oppervlakte bijgebouwen mogelijk maakt van 250 vierkante meter conform artikel 3.3 lid 1 onder c sub ii indien voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Voor de overschrijding van de maximum oppervlakte aan bijgebouwen op grond van het vigerende bestemmingsplan wordt ontheffing op basis van de gemeentelijke beleidsregels gevraagd door middel van voorliggende omgevingsvergunningaanvraag. Aan de gestelde voorwaarden uit de “Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden 2017” van de

Gemeente Cranendonck voor bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom wordt voldaan, zie onderstaande onderbouwing in tabel 2.

Toetsingskader uit “Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden 2017” Artikel 3.2 Algemeen toetsingskader	Voldaan aan gestelde voorwaarde:
1. De activiteit is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening	Betreft de realisatie van het bijbehorende bouwwerk overdekt terras. Deze past in lijn met de ontwikkeling van het hoofdgebouw én een goede ruimtelijke ordening. Zie paragraaf 1.4.1 voor de onderbouwing.
2. De activiteit is niet in strijd met het van toepassing zijnde beleid	Toetsing aan de beleidskaders is uitgevoerd, zie hoofdstuk 2. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling aan de Koenraadweg 22 te Maarheeze, blijkt dat de beleidsstukken op verschillende niveaus een kader bieden voor de ontwikkeling.
3. De activiteit leidt niet tot een onevenredige aantasting van: a. het straat- en bebouwingsbeeld; b. de verkeersveiligheid; c. de sociale veiligheid; d. de gebruiks- of bouw mogelijkheden van de aangrenzende percelen of (agrarische) bedrijven; e. landschappelijke en/of natuurlijke waarden; f. cultuurhistorische waarden; g. de milieusituatie;	Het overdekt terras is volledig achter en aansluitend op de bijkeuken van het hoofdgebouw gesitueerd. De hoogte beperkt zich tot de hoogte van de bijkeuken van het hoofdgebouw (één niveau), en leidt derhalve niet tot een aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid en/of sociale veiligheid. Dan wel aantasting van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden, cultuurhistorische waarden en/of de milieusituatie. Het direct aan het overdekt terras grenzende perceel betreft een watergang. Hiervan worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden niet aangetast door de realisatie van het bijgebouw.
4. De activiteit is niet in strijd met de CROW-parkeernormen	Realisatie van het overdekt terras leidt niet tot een aanpassing van het aantal parkeerplaatsen en is niet in strijd met de CROW-parkeernormen.
5. De realisatie van de nieuwe woning(en) past binnen de regionale woningbouwprogrammering.	Toetsing aan de relevante beleidskaders is uitgevoerd, zie hoofdstuk 2. Hieruit blijkt dat het voorgenomen plan past binnen de beleidskaders: ‘Structuur visie 2015-2024’ en de ‘Woonvisie Cranendonck 2012 – 2022’.
Artikel 3.3 Algemeen toetsingskader binnen de bebouwde kom	
1. Bij een woning: a. indien het bijbehorende bouwwerk een uitbreiding is van het hoofdgebouw, bedraagt de	Het te realiseren bijbehorende bouwwerk, overdekt terras, is een uitbreiding van het hoofdgebouw. De bouwhoogte is gelijk aan de hoogte van de bijkeuken van het hoofdgebouw (3,4 meter). Zodat

maximaal toegestane bouwhoogte de hoogte van het oorspronkelijke hoofdgebouw; b. indien het bijbehorende bouwwerk geen uitbreiding is van het hoofdgebouw, bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte 5 meter; c. de totale oppervlakte van vergunningvrije dan wel vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken bedraagt: i. maximaal 150 m² bij een perceelgrootte kleiner dan of gelijk aan 1500 m²; ii. maximaal 10% van de perceeloppervlakte tot een maximum van 250 m² bij percelen groter dan 1500 m²; iii. waarbij geldt dat de grond gelegen achter de achtergevelrooilijn voor niet meer dan 50% wordt bebouwd	er één niveau ontstaat. Zie onderstaande afbeelding van de rechterzijgevel uit het definitief ontwerp (bijlage 1):  De totale toegestane oppervlakte van vergunningvrije dan wel vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken bedraagt 250m² bij een perceelsoffervlakte van 2.783m². De oppervlakte grond achter de voorgevelrooilijn bedraagt 2.214m². Bij een bebouwd oppervlakte van 153m² is 7% bebouwd. Dat is niet meer dan 50%.
2. Bij een gebouw anders dan wonen.	Betreft de realisatie van het bijbehorende bouwwerk overdekt terras, bij een woning. Dit artikel is niet van toepassing.
3. Indien op een perceel een bedrijfswoning aanwezig is die als bijbehorend bouwwerk wordt aangemerkt, wordt de oppervlakte van de bedrijfswoning bij de toepassing van dit artikel buiten beschouwing gelaten.	Op het perceel is geen bedrijfswoning aanwezig, dit artikel is niet van toepassing.

Tabel 2: Voldaan aan gestelde voorwaarde toetsingskader uit "Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden 2017"

1.5 Leeswijzer

De beoogde ontwikkeling wordt in hoofdstuk 2 getoetst aan het vigerend rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 wordt het project getoetst aan de relevante milieuaspecten. In hoofdstuk 4 wordt ten slotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project behandeld.

2 Beleidskader

Het project dient getoetst te worden aan het vigerende rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hieronder is, voor zover relevant voor de ontwikkeling, dit beleid nader aangeduid.

Het Rijksbeleid (o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012 en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)) en het provinciaal beleid (Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 en Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014) richt zich op landelijke en provinciale aangelegenheden. In dit beleid is onder andere een verstedelijkingsopgave voor stedelijk gebied opgenomen en ook landelijke en regionale mobiliteitsvraagstukken komen hierin aan de orde. Het plan is niet in strijd met de doelstellingen van het Rijks- en provinciale beleid.

Behalve de algemene doelstelling dat de gemeente Cranendonck streeft naar een veilige (bebouwde) omgeving, kent de gemeente een lange termijn visie (Visie Cranendonck 2009 – 2024) met de volgende relevante thema's:

1. Behoud en versterking van het 'eigene' van elke kernen en het versterken van sociale cohesie;
2. Behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen;
3. Verbeteren van het openbaar vervoer;

Het planvoornemen is ten behoeve van het waarborgen van voldoende, kwalitatief hoogwaardige bebouwing en draagt (in)direct bij aan de bovenstaande thema's. Er wordt daarom voldaan aan dit gemeentelijk beleid. Het vigerende bestemmingsplan is beschreven in paragraaf 1.3.

Het initiatief is getoetst aan de onderstaande vigerende beleidskaders die binnen de gemeente Cranendonck van toepassing zijn:

'Welstandsnota 2008'

In de gemeenteraadsvergadering van 29 januari 2008 heeft de gemeenteraad van Cranendonck ingestemd met het nieuwe welstandsbeleid. Uitgangspunt voor de nieuwe welstandsnota is het vereenvoudigen van de welstandstoetsing. Met het nieuw vastgestelde beleid gelden voor het overgrote deel van gemeentelijk grondgebied geen specifieke welstandseisen meer. Er is alleen nog sprake van welstandstoezicht bij bouwplannen in monumentale gebieden, voor de monumenten en de hieraan grenzende percelen.

Bij de versoepeling van de welstandsregels in de gemeente wordt gebruik gemaakt van beeldkwaliteitsplannen. Deze plannen gelden voor gebieden (bijvoorbeeld ontwikkelingsgebieden) waarvan het gemeentebestuur vindt dat enig toezicht gewenst blijft. Een bouwplan dat wordt ingediend en binnen een gebied met beeldkwaliteitsplan valt, wordt aan het plan getoetst.

Het perceel van voorliggend initiatief ligt niet binnen een gebied dat in de Welstandsnota is aangewezen voor welstandstoetsing of het voldoen aan een beeldkwaliteitsplan.

'Beleidsregels 'Planologische afwijkingsmogelijkheden 2017 - Artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° Wabo'

Beleidsregels bevat een algemeen toetsingskader en specifieke regels over bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom. In de nieuwe situatie wordt hier gebruik van gemaakt. Toetsing aan de gestelde voorwaarden is opgenomen onder paragraaf 1.4.2. Aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

‘Nota Omdenken in Cranendonck’

Waarin kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten. Deze is niet van toepassing voor de nieuwbouw van de woning.

‘Structuurvisie 2015-2024’

De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. De input hiervoor wordt gegeven door de Strategische Visie. De structuurvisie moet dan ook gezien worden als een ruimtelijke doorvertaling van de Strategische Visie. De voornaamste doelen voor de structuurvisie zijn;

- Definieren van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Cranendonck (2012 – 2024);
- Onderbouwen van de programmatische keuzes;
- Bieden van een overzichtelijk algemeen toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- Doorvoeren van Rijks- en provinciaal beleid;
- Onderbouwen van het verhaal van bovenplanse kosten en /of bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

Het initiatief voor het nieuw bouwen van de woning aan de Koenraadweg 22 past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

‘Woonvisie Cranendonck 2012 – 2022’

De nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Het is de basis voor onderhandelingen met corporaties, projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten.

Eén van de speerpunten uit de gemeentelijke Woonvisie is: Het woningaanbod voor gezinnen is toereikend in Cranendonck. Ingezet wordt op het verder opwaarderen van bestaande voorraad, particuliere bouw(kavels) en boerderijsplitsingen in het buitengebied.

Particulier bouwen heeft vanuit diverse invalshoeken meerwaarde. Daarom staat de gemeente Cranendonck positief tegenover particuliere woningbouwinitiatieven. Per aanvraag wordt een afweging gemaakt, zowel ruimtelijk als op grond van de woonvisie. Dit geldt zowel voor bestaande mogelijkheden als voor nieuwe initiatieven.

‘Besluit Omgevingsrecht’

Waarin de regels voor vergunningsvrij bouwen zijn opgenomen;

‘Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020’

Waarin de kaders zijn aangegeven voor de omgang met Cranendonck ‘Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck’; waarin invulling is gegeven aan de zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater.

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is aangegeven dat de waterschappen bij het beoordelen van plannen onderscheid maken tussen kleine plannen (minder dan 2.000 m² toename), grotere (meer dan 2.000 m² en minder dan 10.000 m²) en plannen groter dan 10.000 m². Afhankelijk van de aard van het plan gelden verschillende eisen voor de zogenaamde compensatieopgave en gelden verschillende regels voor de uitwerking daarvan.

Omdat de nieuwbouw een toename van het verhard oppervlak betreft van meer dan 50m² wordt scheiding van afvalwater en hemelwater wel verplicht gesteld en dient de vergunningaanvrager rekening te houden met compensatieberging. Conform bijlage 2a van het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020: Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 3.8.

Conclusie

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling aan de Koenraadweg 22 te Maarheeze, blijkt dat de beleidsstukken op verschillende niveaus een kader bieden voor de ontwikkeling.

3 Toetsing relevante milieuaspecten

3.1 Inleiding

Voor het bepalen van de effecten van het plan is het van belang om na te gaan of het plan zal leiden tot een aantasting van de ruimtelijke structuur en van de aanwezige functies ter plaatse nu en in de toekomst. De ruimtelijke gevolgen in de directe omgeving van het project staan centraal met een toets van mogelijke belemmeringen.

Voor de bestaande en toekomstige situatie zal achtereenvolgens ingegaan worden op de volgende aspecten:

- verkeer, parkeren en openbare ruimte;
- milieuwetgeving (bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid);
- water;
- archeologie;
- flora en fauna;
- kabels en leidingen.

3.2 Verkeer, parkeren en openbare ruimte

Het voorgenomen plan heeft geen impact op het gebied van verkeer, parkeren en de openbare ruimte. Het parkeren geschiedt op eigen terrein. De huidige inrit van de Koenraadtweg tot het perceel huisnummer 22 blijft op dezelfde locatie gehandhaafd, deze is nog binnen de komgrens van het dorp Maarheeze gelegen. Dit heeft geen gevolgen voor de ontsluiting van het perceel.

De conclusie is dat er geen negatieve gevolgen te voorzien zijn ten aanzien van het aspect verkeer, parkeren en openbare ruimte.

3.3 Geluid

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. Deze bronnen zullen niet veranderen als gevolg van het voorgenomen plan.

De bebouwing ter hoogte van de Koenraadtweg komt niet dicht bij de weg te liggen waardoor de afstand tussen woning en weg, gelet op het wegverkeerslawaaï, niet kleiner wordt. De te realiseren woning wordt opnieuw geïsoleerd en voldoet daarmee aan de eisen van het Bouwbesluit (2012) wat akoestisch gezien een verbetering is van de bestaande situatie (verouderde woning). Dit betekent dat er geen verslechtering optreedt van het geluid vanwege het planvoornemen.

Kader

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; hiervoor kent de wet "geluidsgevoelige bestemmingen" zoals woningen en scholen.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen (niet bij woonerven of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt);
- reconstructie van wegen;
- gezoneerde industrieterreinen.

Conclusie

Er is met deze planontwikkeling geen sprake van een van de bovengenoemde gevallen. Vanuit het aspect geluid zijn er dan ook geen belemmeringen voor het planvoornemen.

3.4 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Volgens de risicokaart (<http://nederland.risicokaart.nl>) ligt het projectgebied niet binnen een invloedsgebied.

Conclusie is dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

3.5 Luchtkwaliteit

Om de bijdrage van het voorgenomen plan aan de luchtkwaliteit vast te stellen, is gebruik gemaakt van de NIBM-tool 2016. Het jaar van planrealisatie is 2017. Het plan leidt niet tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Conclusie is dat geen nader onderzoek nodig is en geen verslechtering optreedt van de luchtkwaliteit.

3.6 Bodemkwaliteit

Door middel van een verkennend bodemonderzoek wordt aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik als woonhuis. Dit bodemonderzoek is als bijlage 2 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

De conclusie is dat er geen negatieve gevolgen te voorzien zijn ten aanzien van het aspect bodem en dat wordt voldaan aan de normen.

3.7 Flora en fauna

Het voorgenomen plan vindt plaats aan en in de directe nabijheid van de bestaande woning. Dit terrein is grotendeels verhard met bestrating of begroeid met gras. Het gebied is ongeschikt als leefgebied voor beschermde soorten volgens de Wet Natuurbescherming (Wnb) (per 01-01-2017). Het plangebied heeft geen beschermde status als Natura 2000-gebied (per 01-01-2017 ook onderdeel van de Wnb) en maakt geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (NatuurNetwerk Nederland).

Conclusie

Gelet op de ligging van het plangebied zullen de werkzaamheden geen natuurwaarden aantasten, waardoor het aspect natuur geen belemmering oplevert voor het bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

3.8 Water

Het gemeentelijk beleid is verwoord in de nota 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck' (mei 2015), welke als bijlage 2a is opgenomen in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016 - 2020. Voorgenomen plan valt onder par 5.4: Uitbouw van woningen binnen de bebouwde kom. Waarbij de toename van het verharde oppervlak boven de 50 m² is, waardoor de scheiding van afvalwater en hemelwater verplicht wordt gesteld en er rekening gehouden dient te worden met compensatieberging.

In de voortuin van het voorgenomen plan zal een wadi worden ingericht als bufferings- en infiltratievoorziening. Hiervoor biedt de voortuin voldoende ruimte. De compensatieberging zal voorzien worden van een noodoverloop op de watergang welke direct aangrenzend aan het perceel (oostzijde) is gelegen. Hier is ook de komgrens gelegen. Hierdoor wordt het overtollige hemelwater decentraal verwerkt. Als gevolg van het plan zal er geen negatieve invloed worden uitgeoefend op het grondwater en waterstromen.

De conclusie is dat er geen negatieve gevolgen te voorzien zijn ten aanzien van het aspect waterhuishouding en dat wordt voldaan aan het beleid.

3.9 Archeologie

Het plangebied valt in zone met verwachtingswaarde 'Waarde – Archeologie 4'. Hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt geacht bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 vierkante meter en dieper gaan dan 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken en agrarische gebieden ten opzichte van het maaiveld.

Conclusie

Het voorgenomen bouwplan heeft een maximum totaal oppervlakte van 236 vierkante meter. Dit is kleiner dan 500 vierkante meter.

Hierdoor hoeft geen archeologisch vooronderzoek te worden uitgevoerd gelet op de beperkte oppervlakte van de woning en is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk of werkzaamheden in verband met aanwezige archeologische waarden op voorhand niet noodzakelijk.

Wanneer men tijdens uitvoering stuit op dergelijke restanten moet daarvan melding worden gedaan bij de gemeente Cranendonck.

3.10 Kabels en leidingen

Bij realisatie van het plan dient rekening gehouden te worden met mogelijk aanwezige kabels en leidingentracés. Hiertoe is reeds een Klic-melding uitgevoerd, deze is als bijlage 3 toegevoegd. Indien kabels en leidingen verwijderd dan wel verplaatst moeten worden, dan moet dit gebeuren in overleg met de betreffende beheerders en nutsbedrijven.

3.11 Bedrijven- en milieuzonering

In het plangebied zijn geen bedrijven en functies aanwezig die een externe werking hebben op de functie van gronden binnen het plangebied. Ook worden er met deze omgevingsvergunning geen bedrijvenfuncties / bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt die in de directe omgeving een milieuzonering kent die tot hinder voor de directe omgeving kan leiden.

Op 135 meter afstand van het plangebied bevindt zich het transformator verbindingstations van 3 hoogspanningsleidingen (150kV) in beheer bij Enexis. Het perceel is in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Cranendonck bestemd als 'Bedrijf - Nutsvoorziening' (artikel 7) met als aanduiding 'nutsbedrijf' als verwijzing naar het onderstation hoogspanning. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten, Bijlage 1 van het bestemmingsplan Buitengebied, is een nutsbedrijf niet opgenomen.

Op basis van de lijst uit de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG volgt dat een elektriciteitsdistributiebedrijf wordt ingeschaald op basis van transformatorvermogen in categorie 2 (< 10 MVA), 3.1 (10 - 100 MVA), 3.2 (100 - 200 MVA), 4.2 (200 - 1.000 MVA) tot 5.1 (=> 1.000 MVA). De grootste afstand, rekening houdend met een rustige woonwijk, varieert van 30 meter (categorie 2) tot 500 meter (categorie 5.1).

Uitgaande van het transformatorstation van 150 kV zal het vermogen van de transformator ongeveer 30 MVA bedragen en is milieucategorie 3.1 (richtafstand 50 meter) van toepassing. De afstand van het plangebied tot het bedrijfsperceel van het transformatorstation bedraagt 135 meter. Daarmee wordt ruim voldaan aan de richtafstanden op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden binnen het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden.

De sloop en nieuwbouw van de woning komt geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid van voorliggend project is hiermee geborgd.

4.2 Maatschappelijke 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 de uitgebreide procedure zoals opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wabo. Hiertoe zal het besluit worden verzonden naar de vooroverleginstanties. Daarnaast krijgen belanghebbenden, gedurende zes weken, de mogelijkheid om hun zienswijzen naar voren te brengen. Na afloop van de procedure kan worden geconcludeerd dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar is.

4.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening 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.

Bijlagen

1. Definitief ontwerp woonhuis Hulsen Koenraadweg 22
2. Verkennend bodemonderzoek Koenraadweg 22
3. Klic-melding Koenraadweg 22

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. 06 51 64 74 86

www.anteagroup.nl

Copyright © 2016

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.