



Wijzigingsplan

**Oranje Nassaulaan ongen. (tussen 8 en 10A)
te Maarheeze**

Moederplan: kom Maarheeze

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.WPMHZ5011.VAST

Fase: Vastgesteld

Versie: 19 december 2013

Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
2	Planbeschrijving	6
3	Toetsing aan de wijzigingsregels	8
4	Milieu en archeologie	9
4.1	Bodem	9
4.2	geluidhinder wegverkeerslawaaai	9
4.3	Luchtkwaliteit	10
4.4	Externe veiligheid	10
4.5	Water	11
4.6	Archeologie	12
4.7	Hinderlijke bedrijvigheid	13
4.8	Natuur, flora en fauna	16
5	Wijzigingsplan	17
5.1	Algemeen	17
5.2	Toelichting op regels	17
5.3	Toelichting op verbeelding	18
6	Uitvoerbaarheid	19
6.1	Economische uitvoerbaarheid	19
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (M&A, rap.nr. 212-MHON10-wl-v1, d.d. 21-12-2012)
2. Verkennend bodemonderzoek (M&A, rapportnr. 213-MON10-vo-v1, d.d. 15-2-2013)
3. QuickScan flora en fauna (M&A, rapportnr. 213-MON10-nw-v1)
4. Nota beantwoording zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 5 juli 2012 is namens de eigenaar van het onderhavige perceel een verzoek ingediend om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid medewerking te verlenen aan de bouw van één woning op het noordwestelijk deel van het perceel Oranje Nassaulaan 10 te Maarheeze.

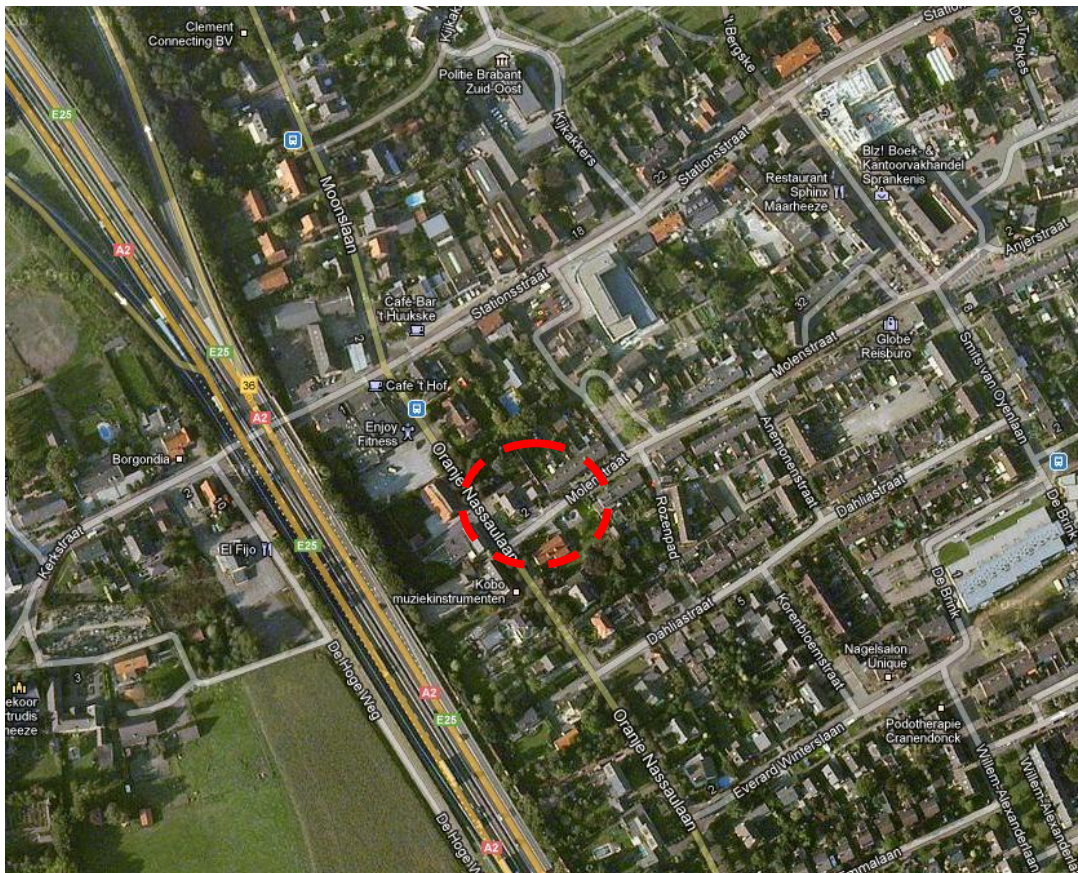
Bij besluit van 14 augustus 2012 (kenmerk 2514168) heeft de gemeente Cranendonck, onder voorwaarden, ingestemd met het verzoek.

Voorliggend wijzigingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor deze ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft het noordwestelijk deel van het perceel Oranje Nassaulaan 10 in Maarheeze. Dit perceel ligt ten oosten van de A2 en ten zuidwesten van het centrumgebied van de kern Maarheeze. Het gebied is voorts gelegen op een steenworp afstand van de hoofdweg Stationsstraat.

In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie D1, nummer 501 ged.



Ligging plangebied in omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige perceel is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Kom Maarheeze”. Dit bestemmingsplan is op 23 november 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck en op 1 april 2008 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

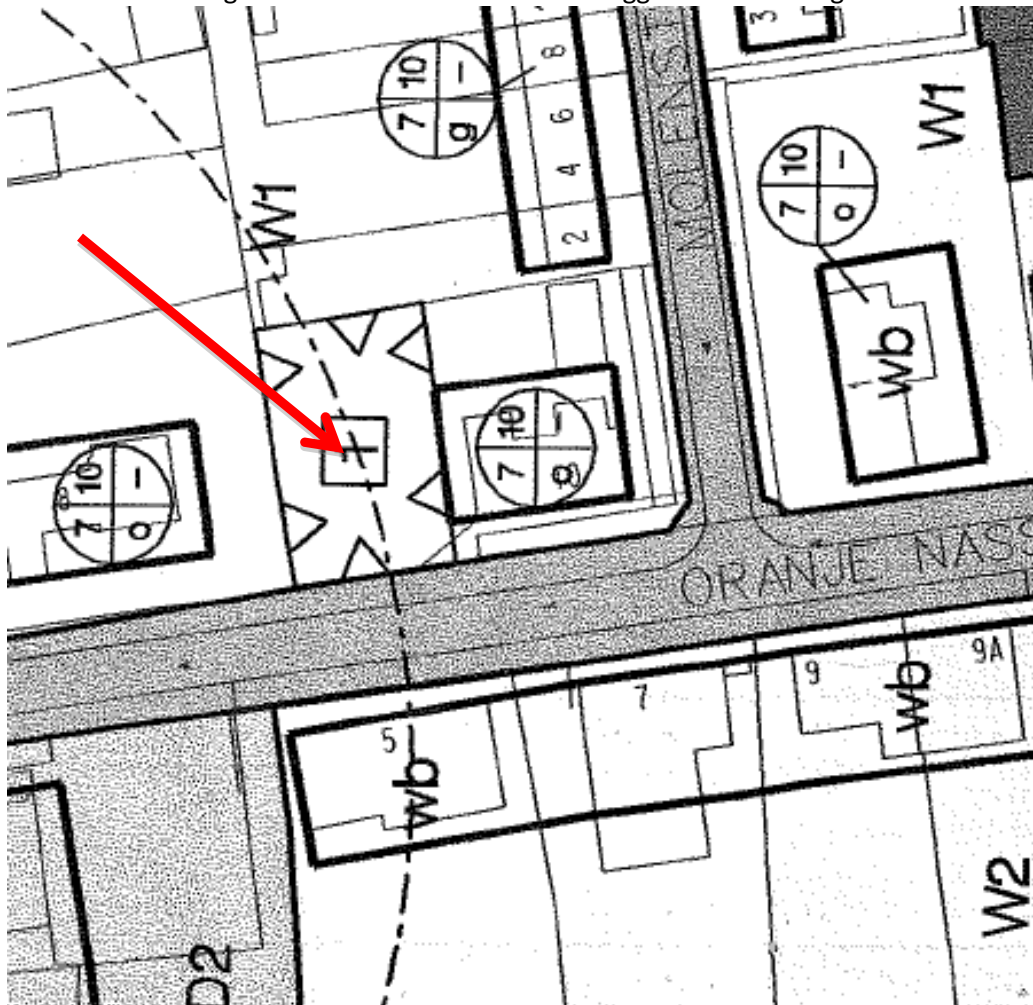
Inmiddels is er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding voor de gehele kom Maarheeze. Het voorliggend plangebied zal geen deel uitmaken van de actualisatie van het bestemmingsplan ‘Kom Maarheeze’.

Het volledige perceel Oranje Nassaulaan 10 heeft hierin de bestemming “Woondoeleinden 1” met de nadere aanduidingen bouwvlak, maximum goothoogte 7 meter, maximum hoogte 10 meter en de bebouwingstypologie open.

Het noordwestelijk deel van het perceel, waarop de nieuwe woning gebouwd zal worden, is gelegen buiten het aangeduide bebouwingsvlak. Daarbij is nieuwbouw van woningen niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw of nieuwbouw op de percelen zoals genoemd in bijlage 3 (Lijst nieuwbouwmogelijkheden) van het bestemmingsplan “Kom Maarheeze”. Het onderhavige perceel komt niet voor op deze lijst.

De toevoeging van een woning is op basis van het vigerende bestemmingsplan dan ook niet rechtstreeks toegestaan.

Het onderhavige deel van het perceel is aangeduid als “gebied met wijzigingsbevoegdheid 1”. Op basis hiervan is het college bevoegd de bestemming, onder voorwaarden, te wijzigen in die zin dat een bouwvlak voor één vrijstaande woning kan worden toegevoegd. De opgenomen wijzigingsregels worden verder uitgewerkt in hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Kom Maarheeze”

Middels het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Cranendonck” (vastgesteld 8-12-2009) zijn enkele wijzigingen aangebracht aan de planregels van onder andere het bestemmingsplan “Kom Maarheeze”. Zo zijn er wijzigingen aangebracht in de bijgebouwenregeling, is een mantelzorg- en bed & breakfast regeling toegevoegd.

2 Planbeschrijving

Het onderhavige perceel is momenteel in gebruik als tuin bij de woning Oranje Nassaulaan 10. Ter beeldvorming wordt verwezen naar onderstaande situatietekening en foto's.



Beoogd wordt om op het gearceerde deel van het perceel (zie bovenstaande afbeelding) een bouwvlak te verkrijgen voor de realisatie van een vrijstaande woning. Het perceel waarop de nieuwe woning is gesitueerd wordt kadastraal afgesplitst van het oorspronkelijke perceel.

Het straatbeeld van de Oranje Nassaulaan bestaat uit ruime kavels met hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Het nieuwe perceel heeft een frontbreedte van ongeveer 18 meter, een diepte van ongeveer 28 meter en daarmee een totale oppervlakte van ruim 500 m². Hiermee sluit het perceel goed aan bij de bestaande structuur.

De toekomstige woning zal voor wat betreft situering (voorgevellijn), karakteristiek (vrijstaand), maximale goothoogte (7 meter) en maximale bouwhoogte (10 meter) aansluiten bij de omliggende bebouwing. Dit is juridisch gewaarborgd in de planregels en op de verbeelding voor voorliggend wijzigingsplan. Voor wat betreft de overige bouwmogelijkheden (afstand zijdelingse perceelsgrens, oppervlakte bijgebouwen, hoogte bijgebouwen etc.) is aansluiting gezocht bij de “standaard” mogelijkheden voor de overige woonpercelen in Maarheeze.

De architectonische verschijningsvorm van de woning is nog niet bekend. De architect zal verzocht worden om een woning te ontwerpen in harmonie met de omliggende bebouwing.

Het nieuwe perceel wordt rechtstreeks ontsloten op de Oranje Nassaulaan. Voor de nieuwe woning zal voldaan worden aan de door de gemeente Cranendonck gehanteerde parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig.

3 Toetsing wijzigingsregels

In artikel 3.6 lid 1 van het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ter plaatse te wijzigen in die zin dat een bouwvlak voor één vrijstaande woning kan worden toegevoegd.

De in dit artikel opgenomen wijzigingsregels zijn als volgt:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming, ter plaatse van de aanduiding 'gebied met wijzigingsbevoegdheid' met nummer 1 op de plankaart, te wijzigen in die zin dat een bouwvlak voor één vrijstaande woning kan worden toegevoegd met dien verstande dat:

- a. de op de plankaart aangeduide LPG-cirkel is verwijderd of verkleind, zodat het toe te voegen bouwvlak geheel buiten LPG-cirkel ligt;
- b. de goothoogte niet meer dan 7 m bedraagt;
- c. de (nok)hoogte niet meer dan 10 m bedraagt;
- d. de voorwaarden die gesteld zijn in de ontheffingsbeschikking Wet geluidhinder d.d. 4 oktober (zoals deze in de bijlagen bij deze voorschriften zijn opgenomen) in acht worden genomen;
- e. voor het overige de bepalingen van artikel 3 'Woondoeleinden 1' onverkort van toepassing zijn.

Ad a.

De betreffende LPG-cirkel is verkleind naar een straal van 45 meter. Dit op basis van de afgegeven milieubeschikking d.d. 31 maart 2005. Het bouwvlak ten behoeve van de geplande woning is gelegen op een afstand van ruim 80 meter van de bestemmingsgrens van het tankstation. De geplande woning ligt derhalve niet binnen de betreffende LPG-cirkel.

Ad b.

Op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan is ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding 'maximum goothoogte 7 m' opgenomen.

Ad c.

Op de verbeelding van voorliggend wijzigingsplan is ter plaatse van het bouwvlak de aanduiding 'maximum (nok)hoogte 10 m' opgenomen.

Ad d.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de genoemde ontheffingsbeschikking. Deze wijzigingsvoorwaarde is in dit geval dan ook niet relevant. Dat wil overigens niet zeggen dat geen akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Voor verdere informatie hieromtrent wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van de plantoelichting.

Ad e.

De regels voor dit wijzigingsplan zijn afgeleid van de bestemming 'Woondoeleinden I' uit het bestemmingsplan "Kom Maarheeze" (het zogenaamde moederplan) en het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Cranendonck" waarin enkele wijzigingen in het moederplan zijn doorgevoerd.

4 Milieu en archeologie

4.1 Bodem

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 213-MON10-vo-v1) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan dient de hypothese "onverdachte locatie" te worden verworpen, gezien de verhogingen met enkele zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie in de bovengrond. Er is geen nieuw onderzoek noodzakelijk, daar met de toegepaste onderzoeksstrategie voldoende informatie is verkregen over de bodemgesteldheid. De lichte verontreinigingen met zware metalen in de grond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de aangetroffen gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De verhogingen met PCB's, PAK en minerale olie zijn niet direct te verklaren. Er zijn geen zintuiglijke bijmengingen aangetroffen op de locatie. De verhogingen zijn dermate dat eveneens geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie niet voldoen aan de bodemfunctieklasse wonen. Hergebruik, afvoer en toepassing elders in de gemeente dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en de Bodemfunctieklassenkaart Gemeente Cranendonck.

Geconcludeerd wordt dat voor de bestemmingsplanprocedure voor de nieuwbouw van de woning er geen directe belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

4.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 212-MHON10-wl-v1, d.d. 21 december 2012) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

De woning is, conform de Wet geluidhinder, geprojecteerd in het invloedsgebied van de rijksweg A2 en de Stationsstraat. Voor de rijksweg A2 ligt de woning in het buitenstedelijk gebied (binnen zone autosnelweg) en voor de Stationsstraat ligt de woning in het binnenstedelijk gebied. Verder zijn er nabij de nieuw te bouwen woning enkele 30 km zone-wegen, welke akoestisch relevant zijn (gevelwering Bouwbesluit), namelijk Oranje Nassaulaan, Molenstraat en de Dahliastreet.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de A2 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de nieuwe woning met maximaal 7 dB wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 53 dB wordt eveneens overschreden op de voorgevel en zijgevels. Omdat bron- en overdrachtsmaatregelen niet reëel zijn vanuit stedenbouwkundige en / of financiële redenen, dient een hogere grenswaarde te worden aangevraagd bij de gemeente Cranendonck om de bouw van de woning uit akoestisch oogpunt mogelijk te maken. Een hogere waarde is echter alleen mogelijk als de voor- en linkerzijgevel geheel doof en de rechterzijgevel ter plaatse van de verdieping als dove gevel worden geconstrueerd. Een dove gevel is een gevel zonder te openen delen ter plaatse van verblijfsruimten (ventilatioeroosters zijn wel toegestaan). Een hogere waarde is dan mogelijk omdat de woning een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvult en er tevens een geluidsluwe gevel (achtergevel) aanwezig is. De te verlenen hogere waarde bedraagt dan 52 dB op de rechterzijgevel.

De gecumuleerde geluidsbelasting van alle relevante wegen (ook de 30 km/uur wegen) zonder aftrek volgens artikel 3.4 RMG 2012 is maximaal 65 dB. Aan de hand hiervan kan worden gesteld dat de minimale gevelwering 32 dB dient te bedragen. Dit kan in een later stadium, na verlening van de hogere waarde, worden aangetoond middels een akoestisch onderzoek (bepaling gevelwering) conform het Bouwbesluit.

Geconcludeerd wordt dat de bouw van de woning niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt, mits een hogere waarde procedure wordt gevolgd bij gemeente Cranendonck.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. 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 onderhavige 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.

In september 2007 is de luchtkwaliteit in de gemeente Cranendonck beoordeeld door de Milieudienst Regio Eindhoven. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het "Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007". Op basis van uitgangspunten zoals opgenomen in de Regionale milieuverkeerskaart is de luchtkwaliteit in beeld gebracht voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020.

Op basis van het rapport "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2006" kan worden geconcludeerd dat de in de gemeente Cranendonck aanwezige bedrijven in het achtergrondniveau van de luchtkwaliteit zijn meegenomen. Op gemeentelijk niveau hebben ze een te verwaarlozen bijdrage. De rijksweg A2 loopt over gemeentelijk grondgebied. De invloed van deze weg is meegenomen in de berekeningen. Verder zijn met het model CAR II berekeningen uitgevoerd voor de gemeente Cranendonck. De uitkomst is dat op trottoirniveau voor alle jaren en wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de wet Luchtkwaliteit.

Het initiatief plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteitseisen. Verder is de luchtkwaliteit van de omgeving voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

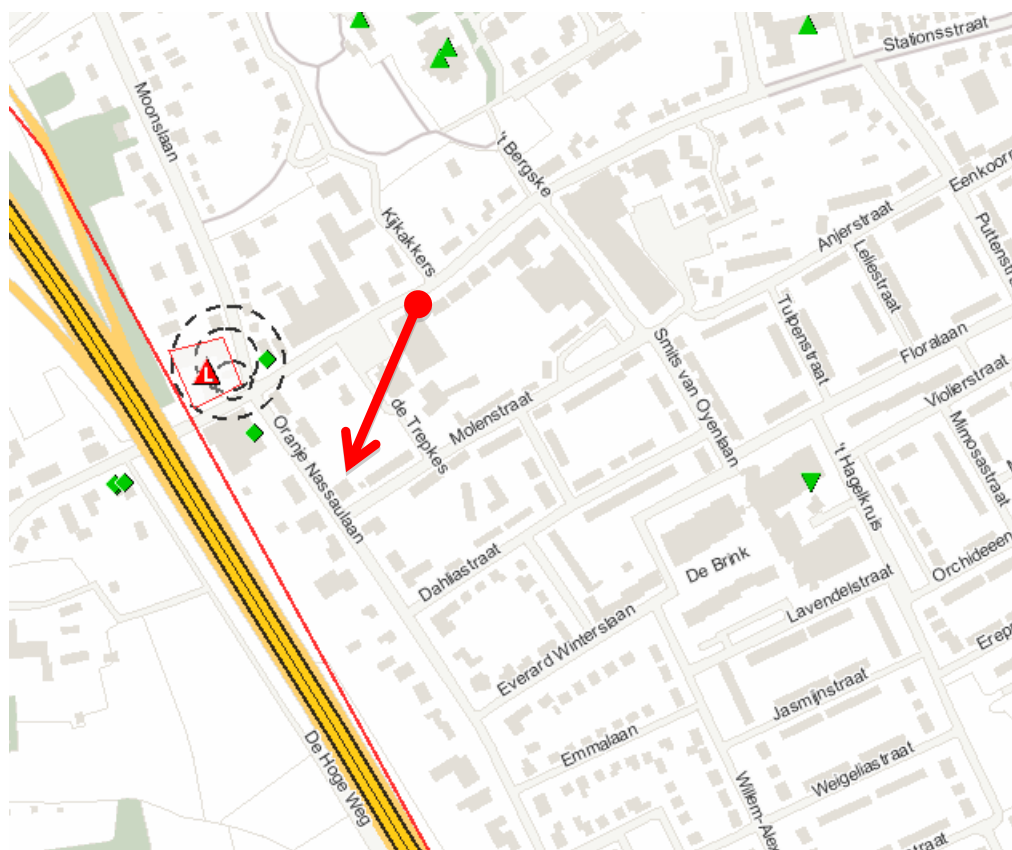
De risicokaart Noord-Brabant geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.

Aan de hand van deze risicokaart blijkt dat in de directe omgeving één bedrijf met een verhoogde risicofactor is gelegen. Het betreft een tankstation met LPG verkooppunt gelegen aan de Stationsstraat 2a in Maarheeze. Dit tankstation heeft een doorzet van $< 1.000 \text{ m}^3$ per jaar. De maximale plaatsgebonden risicocontour (10^{-6} -contour) bedraagt daardoor 45 m. De onderhavige woning is buiten deze zone gelegen.

Verder blijkt uit de risicokaart dat ten westen van het plangebied, evenwijdig aan de rijksweg A2 een ondergrondse buisleiding (olie). De 10^{-6} -contour in het kader van het plaatsgebonden risico reikt niet tot aan het plangebied.

Tot slot blijkt dat over de rijksweg A2 vervoer van gevaarlijk stoffen plaatsvindt. In 2003 is in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, Adviesdienst Verkeer en Vervoer, de tweede versie uitgebracht van de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen'. Deze risicoatlas biedt onder meer gemeenten de mogelijkheid na te gaan of er binnen hun grondgebied aandachtspunten zijn met betrekking tot externe veiligheid.

Dit aspect wordt voor wat betreft de weg bepaald door het vervoer van gevaarlijke stoffen zoals LPG, ammoniak en chloor per tankauto. Uit het onderzoek is gebleken dat voor de plaatsgebonden risico de 10^{-6} -contour ter plaatse niet buiten de rand van de weg ligt. In de risicoatlas voor het wegtransport is aangegeven dat in Maarheeze het groepsrisico niet groter is dan 0,1x de oriënterende waarde. Het groepsrisico is daarom aanvaardbaar ter plaatse.



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

4.5 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water (met name in perioden van regenval) gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen

hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

In de toekomstige situatie zal op het perceel een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Deze zal worden gesitueerd binnen de op verbeelding aangegeven bouwvlak. In het geval dat het gehele bouwvlak zal worden bebouwd en/of verhard, is sprake van een verhardingstoename van circa 170m².

Het waterschap De Dommel geeft in haar 'Handreiking Watertoets' aan dat de bergingseis in het kader van hydrologisch neutraal bouwen bij kleine ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de verharde oppervlakte toeneemt met minder dan 250 m², kan vervallen. De hydrologische winst staat dan niet meer in verhouding tot de inspanningen die moeten worden geleverd.

Echter op basis van het gemeentelijk beleid dient toch voor de volledige toename van het verhard oppervlak berging gerealiseerd te worden.

Uitgaande van een toename van 170 m² verhard oppervlak en een geldend afvoercoëfficiënt van 1,67 l/s/ha komt de rekentool Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO) tot de volgende waarden: $T = 10 + 10\% = 7 \text{ m}^3$.

Ten behoeve van het onderhavige plan is derhalve een bergingscapaciteit van 7 m³ nodig bij T=10. Deze berging zal in de vorm van infiltratiekratten gerealiseerd worden. 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. Dit ontwerp dient te voldoen aan de 'Notitie gemeentelijke eisen water bij projecten'.

Het huishoudelijk afvalwater zal vanuit de woning via de bestaande gemengde riolering worden afgevoerd naar de openbare riolering. De exacte uitvoering van dit alles zal in samenspraak met de gemeente Cranendonck uitgevoerd worden. Aangezien het de aansluiting van slechts één woning betreft worden geen problemen verwacht met de capaciteit van het rioleringsstelsel.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal bij de uiteindelijke ontwikkeling geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

4.6 Archeologie

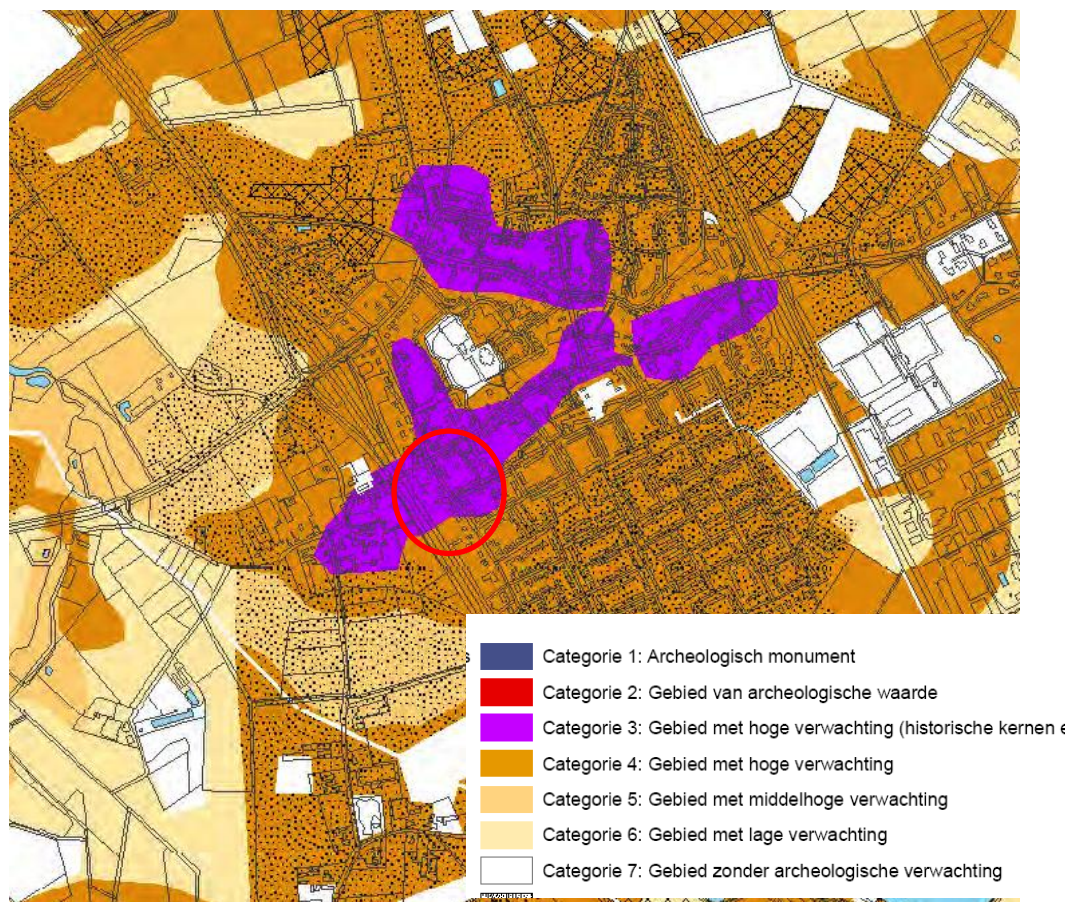
Het "Beleidsplan Archeologische monumentenzorg" beschrijft hoe de gemeente Cranendonck in de komende jaren met haar ruimtelijk erfgoed wenst om te gaan. Het ruimtelijk erfgoed betreft niet alleen de archeologisch waardevolle gebieden, maar ook bouwwerken en landschappelijke structuren, die cultuurhistorisch 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 door SRE Milieudienst. 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 3: gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern". Het gaat hier om de oude en vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige

bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. 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 vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250m² en dieper gaan dan 0,30 m –mv.

Het onderhavige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 170m². Op basis van het vigerend bestemmingsplan mag de totale gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 75m² bedragen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de potentiële bodemingrepen binnen de toegestane maat van 250 m² blijven. Verder archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



3. **Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern.** Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verscheven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. 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 vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m –mv.

Uitsnede Archeologische beleidskaart

4.7 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". uit 2009. 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 onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de relevante bedrijven in de directe omgeving van het plangebied.

Bedrijfssoort	Adres	Max. cat.	Richtafstand
1. Tankstation LPG	Moonslaan 2	3.1	50 m
2. Horeca + Fitness	Stationsstraat/Oranje Nassaulaan	2	30 m
3. Opslag/kantoor tbv snackwagen	Oranje Nassaulaan 2	2	30 m
4. Administratie kantoor	Oranje Nassaulaan 7	1	10 m
5. Kantoor	Oranje Nassaulaan 10	1	10 m

Het plangebied valt ruim buiten de geldende richtafstanden van de bedrijvigheid onder 1 t/m 4. Ter beeldvorming wordt verwezen naar onderstaande afbeeldingen. Voor wat betreft de bedrijvigheid onder 2 wordt opgemerkt dat in dit geval is gemeten vanaf de rand van het bouwvlak. Dit omdat de betreffende bedrijvigheid op basis van het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' de aldaar toegestane functies uitsluitend op de begane grondlaag van het hoofdgebouw gevestigd mogen worden.

Aangezien voldaan wordt aan de VNG-richtafstanden, kan gesteld worden dat een goed woon- en leefklimaat van de nieuwe woning is gewaarborgd.

De afstand van de nieuwe woning tot de bedrijvigheid onder 5 betreft circa 6 m en is dus kleiner dan de genoemde richtafstand van 10 m. De genoemde afstandsnormen uit de VNG-brochure zijn echter indicatief van aard en op basis van vaste jurisprudentie kan er, mits gemotiveerd, van worden afgeweken.

Het zelfstandig kantoor aan de Oranje Nassaulaan 10 betreft een kleinschalig kantoor (1 arbeidsplaats) waarbij de maatvoering binnen de marge van een aan huis verbonden beroep blijft. De activiteit is derhalve wat betreft de aard en omvang vergelijkbaar met een zogenoemde 'vrij beroep'. Uit jurisprudentie blijkt dat vrije beroepen worden geacht binnen de woonbestemming te passen en zijn dus bij recht toegestaan. Dit impliceert ook dat dergelijke activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan een goed- en leefklimaat van de woning.

In alle gevallen zijn bestaande woningen reeds dichterbij de betreffende bedrijven gelegen. Omdat deze bestaande woning reeds bepalend zijn voor de milieuruimte van de bedrijven, brengt de onderhavige woning geen extra beperking met zich mee voor de toekomstmogelijkheden van de bedrijven.



Afstand tankstation Moonslaan 2

Afstand bedrijvigheid hoek Stationsstraat/Oranje Nassaulaan



Afstand bedrijvigheid Oranje Nassaulaan 2



Afstand bedrijvigheid Oranje Nassaulaan 7

Afstand bedrijvigheid Oranje Nassaulaan 10a

4.8 Natuur, flora en fauna

De Groene Hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden.

Het plangebied is niet gelegen in de GHS maar in een bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is evenmin gelegen in gebied dat is aangewezen als vogel- of habitatrichtlijngebied.

In het kader van de Flora- en faunawet moet inzicht worden geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen.

In de voorliggende situatie is sprake van een bestaande stedelijke woonomgeving aan de rand van de kern en nabij de rijksweg A2. Er zijn derhalve veel potentiële verstoringbronnen voor flora en fauna. Daarnaast is het plangebied momenteel in gebruik als tuin bij de woning Oranje Nassaulaan 10 te Maarheeze. De tuin is dusdanig gecultiveerd dat de ontwikkeling van bijzondere flora en fauna als zeer onwaarschijnlijk wordt beschouwd.

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 213-MON10-nw-v1, d.d. 12 maart 2013) een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk zoogdieren, broedvogels en vaatplanten- en mossoorten) voor kunnen komen. In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek op 8 maart 2013 echter geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

Het veldonderzoek is echter nagenoeg aan het begin van het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er tevens speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens en de achtergebleven nestmaterialen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan foeragerende vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Ook is in de bebouwing van het perceel onderzocht op o.a. vleermuizen. Doordat het veldonderzoek aan het begin van het vogelbroedseizoen is uitgevoerd bestaat er uiteraard een gerede kans dat niet alle soorten zijn gespot en geïnventariseerd. Bij de realisatie van de nieuwe woning dient uiteraard aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan de besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van natuurwaarden.

5 Wijzigingsplan

5.1 Algemeen

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

Dit wijzigingsplan is opgebouwd conform de landelijke “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012” (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van dit wijzigingsplan anders is dan die van het moederplan omdat destijds de digitaliseringsverplichting nog niet aan de orde was.

In de bijgaande plantoelichting is met name de toetsing aan de wijzigingsregels van belang. Tevens is getoetst aan de actuele relevante wet- en regelgeving. De primaire beleidsmatige afweging heeft reeds plaatsgevonden in het moederplan.

5.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan “Kom Maarheeze” (bestemming Woondoeleinden I) en het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Cranendonck”.

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 hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: ‘Bestemmingsregels’

Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens de volgende opzet 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 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening 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:

Wonen (artikel 3):

De voor 'Wonen' aangewezen grond zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, parkeerdoeleinden, tuinen, erven en verhardingen. Er zijn verder afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor een afhankelijke woonruimte (mantelzorg), bed & breakfast en lichte bedrijvigheid in of bij de woning. Dit zijn de gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden in de komplannen van de gemeente Cranendonck. De afwijkingsmogelijkheid voor lichte bedrijvigheid is gekoppeld aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage bij de regels is opgenomen.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

Omvat de algemene regels en bepalingen die betrekking hebben op het plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 4):

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 bouw aanvraag.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 5):

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.

Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Slotregel (artikel 6):

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

5.3 Toelichting op verbeelding

Op de verbeelding is, met bijbehorende verklaringen, de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemming en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1000.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Voorts zijn opgenomen de aanduidingen 'bouwvlak', 'maximale goot- en bouwhoogte' (respectievelijk 7 en 10 meter) en 'bebouwingstypologie' (open).

6 Uitvoerbaarheid

6.1 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 wijzigingsplan maakt de bouw van één 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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

- Waterschap de Dommel
- Provincie Noord-Brabant
- Buurtbeheer Maarheeze

Zowel het Waterschap de Dommel als de provincie Noord-Brabant heeft in haar reactie aangegeven dat het voorliggend plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Van Buurtbeheer Maarheeze is geen reactie ingekomen.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpwijzigingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 8 augustus 2013 tot en met 18 september 2013 ter inzage gelegen en tevens werd het langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om zienswijzen naar voren te brengen.

Tegen het wijzigingsplan is één zienswijze kenbaar gemaakt. Voor een weergave van de ingekomen zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting. De uit de zienswijze voortvloeiende planaanpassingen zijn verwerkt in het voorliggend bestemmingsplan.

Bijlage 1

Verkennd bodemonderzoek

Bijlage 2

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3

Quickscan flora en fauna

Bijlage 4

Nota zienswijzen