

Ruimtelijke onderbouwing tbv omgevingsvergunning
Kranenberg 6 te Casteren, Gemeente Bladel



13 april 2012

1. Inleiding

1.1 Initiatiefnemer

Initiatiefnemer van het project is de heer J.J. Quirijnen en Mevrouw M.H.J.J. Quirijnen-Van der Aa, Roestenberg 7a te Wintelre.

1.2 Architect

Het plan is ontworpen door Van der Sande Architecten te Bladel en tevens de maker van deze ruimtelijke onderbouwing.

1.3 Aanleiding ruimtelijke onderbouwing

De eigenaar , dhr. J.J. Quirijnen en Mevrouw M.H.J.J. Quirijnen-Van der Aa, van het perceel Kranenberg 6 te Casteren heeft het voornemen zijn perceel te splitsen en daarop 2 vrijstaande starterswoningen te bouwen. De bestaande woning op het perceel wordt gesloopt.

Op 13 december 2011 heeft het college besloten in beginsel medewerking te verlenen aan het uitwerken van wijzigingsbevoegdheid 1 te Casteren, betreffende het perceel gelegen Kranenberg 6 te Casteren. Zie bijlage 1.

In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke onderbouwing. Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is derhalve het inzichtelijk maken dat het voorliggende initiatief op die locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

2. Integraal gebiedsprofiel

2.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving

Het plangebied ligt in het kerkdorp Casteren van de Gemeente Bladel.

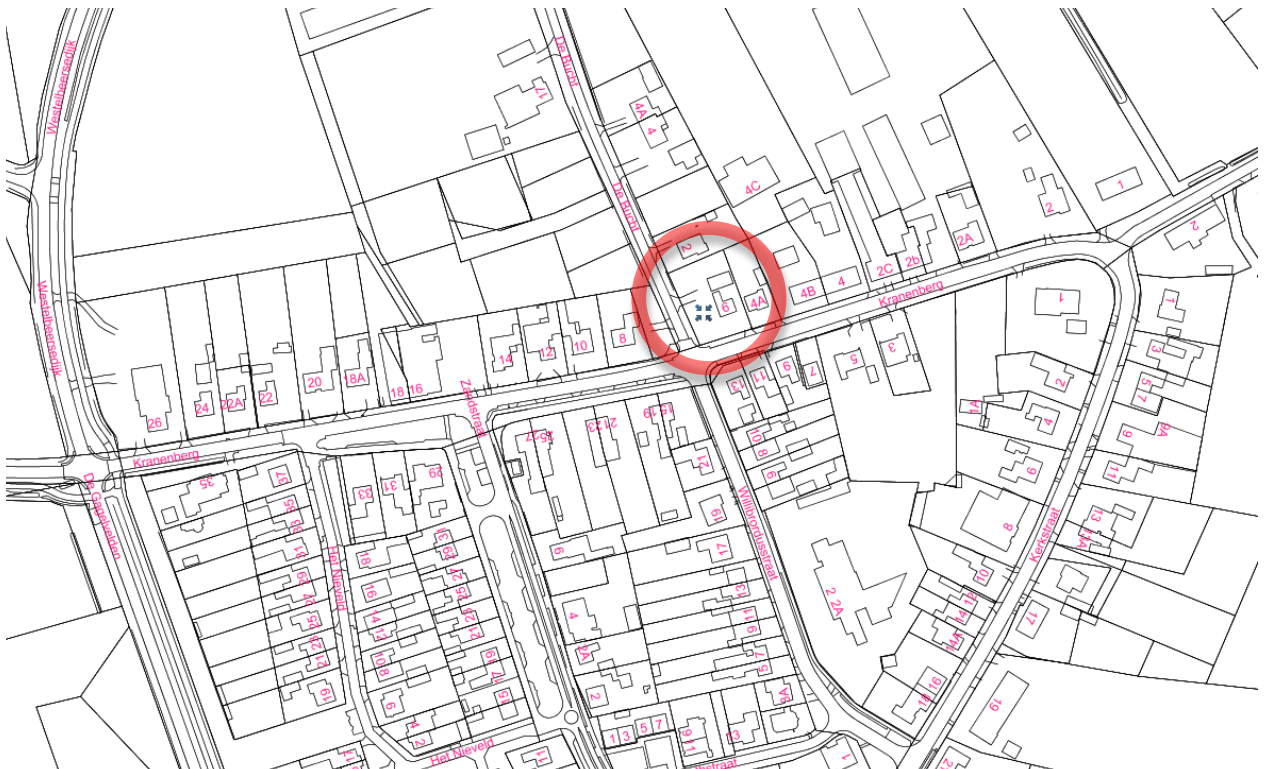
De bebouwde omgeving bestaat voor het merendeel uit oudere lintbebouwing (Kranenberg) van merendeel vrijstaande woningen.

2.2 Aanwezige waarden en functies in de omgeving

De structuur en opbouw van Casteren worden vooral bepaald door de bebouwingslinten van de Kranenberg, de Kerkstraat en de Hemelrijken en Dorpsstraat. Aan de westkant van de Kerkstraat ligt de dorpskern. Aan de oostkant van de Kerkstraat is op diverse plaatsen het contact met het buitengebied aanwezig. Hetzelfde geldt voor de Kranenberg.

De Kranenberg bestaat uit een horeca bestemming, enkele agrarische bestemmingen en voor het merendeel uit vrijstaande woningen.

2.3 Situatieschets van het gebied/omgeving



2.4 Aanwezige infrastructuur

Het plan is gelegen aan het kruispunt Kranenberg / De Bucht en bevindt zich in een 30km zone.

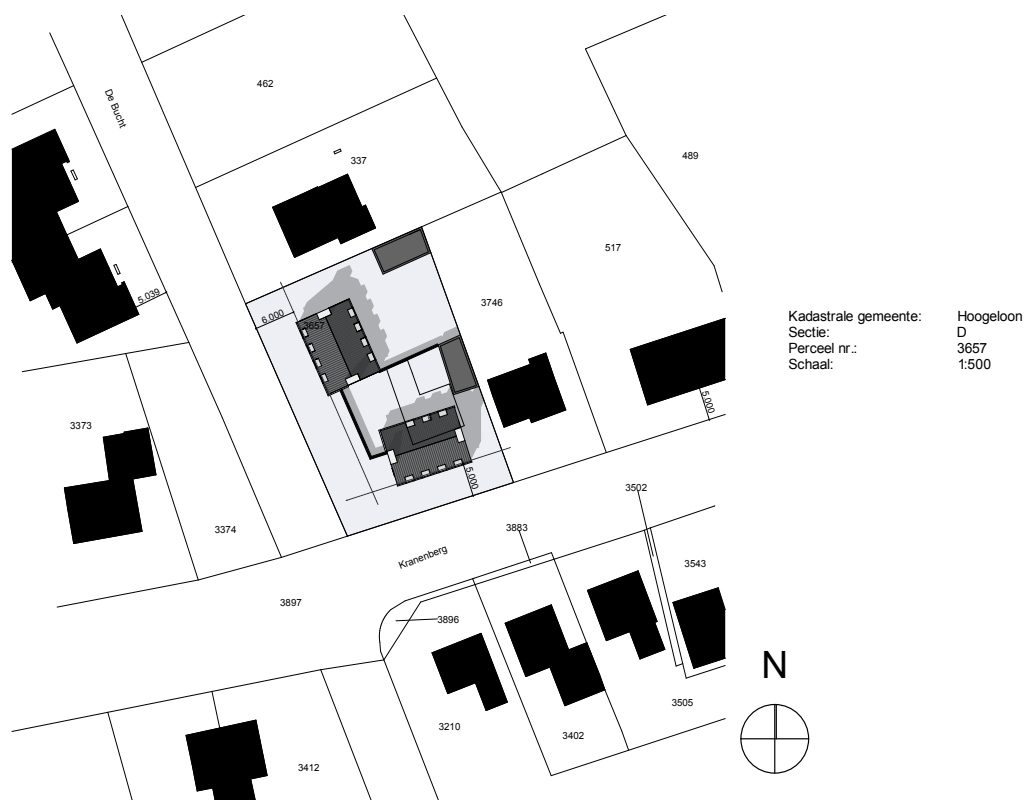
3. Integraal gebiedsprofiel

3.1 Situering van het project

Het plan is gelegen aan het kruispunt De Bucht en de Kranenberg 6 te Casteren, kadastraal bekend gemeente Hoogeloon, Sectie D, nummer 3657, oppervlakte kavel van 1035m². Bladel. Bestaande Situatie:



Nieuwe situatie:



3.2 Bestemmingsplan

RoPubliceer geraadpleegd op: 10 Januari 2012 om 12:27



Plan Informatie

Plannaam: Bestemmingsplan Casteren 2010

Plan_idn: NL.IMRO.17280000Casteren-

Plantype: bestemmingsplan

Status: onherroepelijk

Datum: 29 april 2010

Geldig: ja

Reageren: niet mogelijk

Op deze locatie geldt:

Bestemmingen

[bestemmingsvlak: enkelbestemming: Woondoeleinden 2](#)

Aanduidingen

aanduiding: bouwvlak: Bouwvlak

maatvoering; hoogte; goothoogte; maximum goothoogte (m): 7

maatvoering; hoogte; bouwhoogte; maximum bouwhoogte (m): 10

aanduiding; lettertekenaanduiding: Open bebouwing

[aanduiding: gebiedsaanduiding: Gebied met wijzigingsbevoegdheid 1](#)

Voor het plangebied is het vigerende bestemmingsplan Casteren 2010 en wijzigingsbevoegdheid 1 van toepassing.

Hierin staat weergegeven waaraan moet worden voldaan, te weten:

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de bouw van een woning, mits:

- 1 er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen
- 2 dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
- 3 rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (water- kwaliteit en – kwantiteit);
- 4 de goothoogte niet meer dan 7m mag bedragen;
- 5 de (nok) hoogte niet meer dan 10m mag bedragen;
- 6 de (senioren) woning aan de huidige woning vast wordt gebouwd;
- 7 de grenzen van het bouwvlak dienen te liggen op het verlengde van de voorgevel rooilijnen van de eerstvolgende woning aan de Kranenberg en van De Bucht;
- 8 voor het overige wordt voldaan aan de bepalingen van de bestemming van het gebied, waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft.

Het onderhavig plan voldoet niet aan de wijzigingsbevoegdheid. Hierdoor dient er een andere procedure doorlopen te worden.

3.3 Motivering noodzaak

Aan de wijzigingsbevoegdheid wordt meegewerkt. De eigenaar geeft zijn kinderen de mogelijkheid zelfstandig te kunnen wonen.

3.4 Nieuwe bestemming / gebruiksfunctie

De gebruiksfunctie blijft ongewijzigd, namelijk wonen. Er wordt één extra woonbestemming toegevoegd.

3.5 Soort bebouwing, aantal woningen

In het bestemmingsplan geeft aan dat er 'open bebouwing' toegepast moet worden. Het kavel wordt gesplitst en op ieder kavel wordt een starterswoning geplaatst.

3.6 Oppervlakte en inhouden

De oppervlak en bouwvolume zijn in onderstaand tabel weergegeven:

	Bebouwd oppervlak:	Bouwvolume:
Woning 1	92m ²	650m ³
Bijgebouw woning 1	32m ²	96m ³
Woning 2	92m ²	650m ³
Bijgebouw woning 2	32m ²	96m ³

De nok- en goothoogte vallen binnen het vigerende bestemmingsplan.

3.7 Beeldkwaliteit/Verschijningsvorm

Het plan is getoetst door de welstandscommissie en is van mening dat het plan VOLDOET aan redelijke eisen van welstand. De commissie meent dat de voorgestelde situatieve plaatsing van de beide hoofdvolumes goed voorstelbaar is, ook wat betreft de afstand van de voorgevelrooilijn tot de openbare weg.

De commissie spreekt waardering uit voor de heldere planopzet en de eigentijdse architectuur Van deze woningen.

Voor Welstandsverslag zie bijlage 2.

3.8 Stedenbouwkundige inpassing

Op het kavel worden twee woningen gepositioneerd, waarvan één woning aan de De Bucht en de andere woning aan de Kranenberg. Beide woningen worden met voorgevellijn uitgelijnd met de bestaande belendende woningen.

In het stedenbouwkundig advies (bijlage 3) wordt voorgesteld de woningen 1 meter naar achteren te plaatsen.

Volgens nader correspondentie d.d. 12-04-2012 gemeente is afgesproken dat:

- de bebouwing minimaal 1 meter opgeschoven moet worden gezien de afstand tot de woning aan Kranenberg 4a
- de bebouwing aan de Bucht 1 meter naar achteren dient te worden geschoven gezien de huidige bebouwing aan de Bucht
- de bebouwing aan Kranenberg niet naar achteren geplaatst hoeft te worden. Deze past in het straatbeeld.

4. Beleidsanalyse**4.1 Motivering aanvaardbaarheid project vanuit oogpunt rijksbeleid, Provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.**

Op 22 mei 2008 werd door de gemeenteraad structuurvisie Bladel vastgesteld.

Voor de gemeente is vanwege de fraaie dorpsovergang naar het (bos)landschap ter plaatse, slechts in beperkte schaal uitbreiding mogelijk. Deze mogelijkheid doet zich voor in de hoek De Bucht/Kranenberg waar sprake is van enige verrommeling als gevolg van een verspreide bebouwing en een onduidelijke entree van de kern.

De nieuwe woning aan De Bucht zijde zorgt voor een betere begeleiding naar de kern en de woning aan de Kranenberg zorgt voor de versterking van de lintstructuur, waardoor beide woningen het historische karakter respecteren.

In het bestemmingsplan Casteren 2010 wordt weergegeven dat er behoefte is aan starterswoningen, waar dit particulier initiatief in voorziet.

5. Waarden

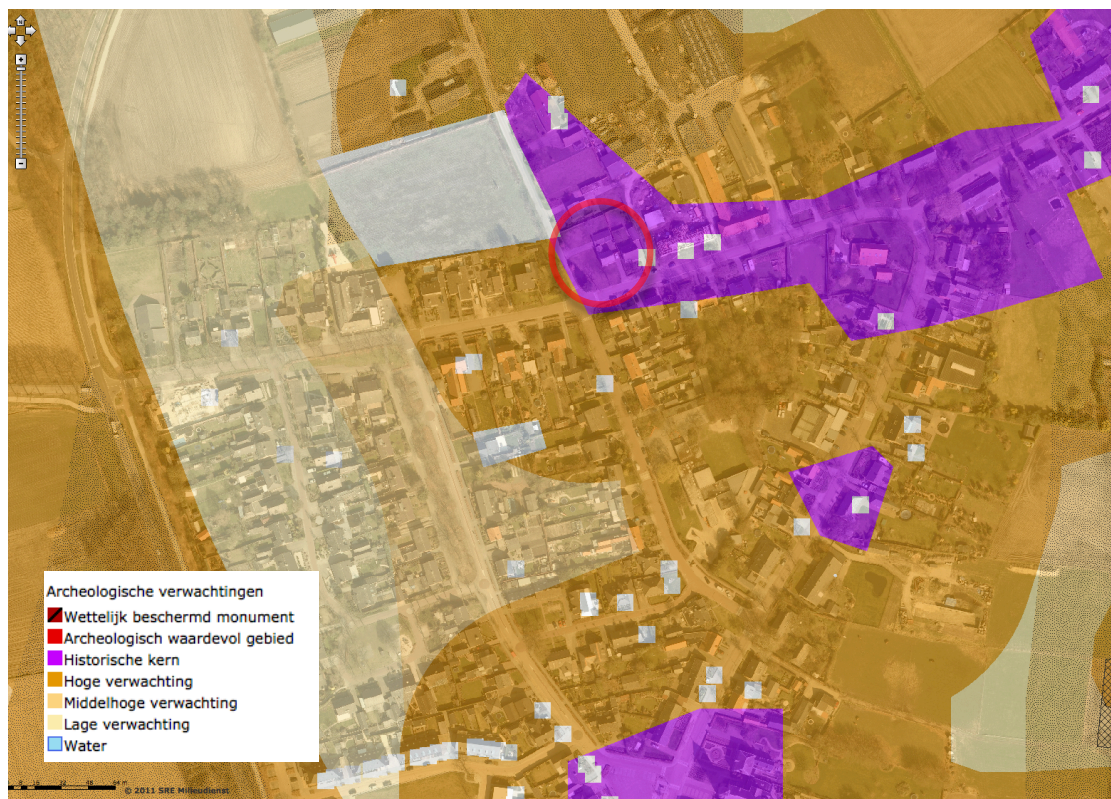
5.1 Flora- en Faunawet

De functie en bestemming van het perceel blijven gelijk. De nieuwe woning wordt in principe gesitueerd in de achtertuin van de bestaande woning, tevens worden er geen bomen gekapt

5.2 Vogel- en habitatrichtlijn

De functie en bestemming van het perceel blijven gelijk. De nieuwe woning wordt in principe gesitueerd in de achtertuin van de bestaande woning

5.3 Archeologie



De erfgoedkaart

De Beleidsvisie Cultuurhistorie is op 3 november 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin wordt archeologie en cultuurhistorie ingebed in de ruimtelijke ordening en andere gemeentelijke beleidsvelden als onderhoud van openbare ruimte en cultuur. De erfgoedkaart geeft voor de locatie Kranenberg 6 te Casteren een hoge verwachtingswaarde, historische kern aan. Indien de oppervlakte van het projectgebied minder dan 250 m² bedraagt, is geen archeologisch onderzoek nodig. Er wordt alleen ontgraven ter plaatse van de fundering over een strook van één meter breed. Het bouwplan is in totaal +/- 205m², zijnde minder dan 250 m², waardoor geen archeologisch onderzoek nodig is.

6. Water

6.1 Waterparagraaf conform de watertoets en het principe hydrologisch

Voorschriften waterschap 'de Dommel': -

Water

Vigerend beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap de Dommel.

Het waterschap heeft als uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen. De constatering dat we te maken krijgen met klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verdere verstedelijking leidt tot het besef dat we anders moeten omgaan met water. Dit besef leidt tot de bekende trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Het Nederlandse waterbeleid breekt met de traditie van zo veel mogelijk water zo snel mogelijk lozen. Alle waterbeheerders kiezen samen voor het principe dat een overschot aan water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Dat betekent dat we het water niet meer zo snel mogelijk afvoeren, maar proberen het vast te houden. Daarmee voorkomen we problemen met wateroverlast in lager gelegen gebieden en tegelijkertijd met watertekort in het eigen gebied. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen we het water. Pas als het niet anders kan, voeren we het water af naar een ander gebied. Tegelijkertijd moeten we er door het vasthouden en bergen van water voor zorgen dat waterproblemen niet te snel worden afgewenteld op lager gelegen gebieden. Hydrologisch neutraal bouwen past in deze trits en voorkomt dat versnelde afvoer vanuit de bebouwde omgeving plaatsvindt. In de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt het waterschap inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren.

Uitgangspunten bij hydrologisch neutraal ontwikkelen

Bij nieuwe plannen wordt altijd onderzocht hoe omgegaan kan worden met hemelwater volgens de voorkeursvolgorde: hergebruik - infiltreren - bufferen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar RWZI.

De hydrologische situatie in de nieuwe situatie dient minimaal gelijk te blijven aan de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe stedelijke ontwikkeling) in een gemiddeld nat jaar en in een situatie die 1 maal per 10 jaar voorkomt ($T=10$ (+10%)). Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) niet worden verlaagd.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Daarnaast mag er door de voorgenomen ontwikkeling in of buiten het plangebied in een $T=100$ situatie geen schade ontstaan als gevolg van inundatie.

De infiltratie- /bergingsvoorziening dient plaats te vinden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

Ter ondersteuning van deze punten is een methodiek (toetsinstrumentarium) ontwikkeld waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit. Het

instrumentarium geeft een indicatie van de benodigde omvang van de infiltratie- en bergingsvoorziening en het daaraan gekoppelde ruimtebeslag. Bij alle bouwplannen is het uitgangspunt een scheiding van vuil water en (schoon) hemelwater. Dit is ook het geval indien nog steeds een gemengd rioelstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de kwaliteitstrijt "schoonhouden - scheiden - zuiveren" worden in alle gevallen, en zeker in geval van nieuwbouw, de mogelijkheden van bronmaatregelen (schoonhouden) onderzocht. Bronmaatregelen zijn bijvoorbeeld een zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen, zonder toepassing van uitloegbare materialen), het voorkomen van de blootstelling van bouwmetalen aan regenwater en verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Momenteel is binnen het plangebied, dat een oppervlakte heeft van ongeveer 1035 m² en aan gesloten verharding aanwezig in de vorm van de bestaande bouwmasa en bestrating. Het betreft hier een oppervlakte van aan bestaande gebouwen van 133 m². Ook bevindt zich op het perceel nog een inrit en een terras aanwezig in de vorm van klinkerbestrating van ongeveer 100 m². Totaal gesloten oppervlak ongeveer 233 m². Ter plekke van het plangebied is een voorziening aanwezig voor HWA en DWA. Als gemengd rioelstelsel in de straat. De huidige woning is hier op aangesloten.

Toets planontwikkeling aan het beleid

Algemeen

Het plan voorziet in, in totaal 248 m² aan nieuwe gebouwen en 145 m² terras/opritten. Bij de bouw en de aanleg van de gebouwen zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van deze niet-uitloegbare materialen. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen.

Afvalwater

Het beleid van het waterschap is erop gericht om bij nieuwbouwprojecten een gescheiden rioleringstelsel aan te leggen. Het beleid van de gemeente sluit hierbij aan. Een van de eisen van de gemeente is dan ook de aanleg van een gescheiden rioelafvoer.

Met het planinitiatief zal bij de uitwerking in een bouwplan worden voorzien in een gescheiden afvoer t.b.v. DWA. Wat aangesloten wordt op het gemengde stelsel in de straat.

Hemelwater

Ingevolge het actuele waterbeleid c.q. de toetsing van waterschap De Dommel dient bij nieuwe ruimtelijke situaties/plannen met betrekking tot het duurzaam omgaan met water nagegaan te worden of:

opvang en hergebruik van regenwater mogelijk is (i.p.v. gebruik van leiding- of bronwater);
(vervolgens) infiltratie van (het resterende) schoon water in de ondergrond plaats kan vinden;
als dat niet mogelijk is, een gereguleerde afvoer naar oppervlaktewater plaats kan vinden;
indien bovengenoemde maatregelen niet mogelijk zijn, afvoer via de riolering in een verbeterd gescheiden rioelsysteem plaats kan vinden.

1

Opvang en hergebruik van hemelwater wordt door de initiatiefnemer niet reëel/haalbaar geacht.

2

Met betrekking tot het grondwater en bodemgesteldheid kan worden gemeld, dat het bodemonderzoek ten tijde voor de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangeleverd. Er is in de huidige situatie geen oppervlaktewater overlast aanwezig ook niet na hevige regenbuien. Het hemelwater van de verharding en terras kan dan ook geïnfiltreerd worden op het erf en tuin overeenkomstig de bestaande situatie.

Het woonhuis zal uitgevoerd worden met een gescheiden rioelstelsel. De indicatieve verhouding verhard-onverhard oppervlak is in onderstaande tabel weergegeven.

Oppervlak	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Daken	133 m ²	248 m ²
Verhard terrein	100 m ²	145 m ²
Onverhard terrein	802 m ²	642 m ²
Totaal:	1035 m ²	1035 m ²

Het verschil tussen huidige met de toekomstige verharding en bebouwing is minder dan 250m², namelijk 160m²

Deze toename is zodanig klein dat de invloed op het watersysteem marginaal is. Door het waterschap wordt aan een plan met een dergelijke omvang geen bergingseis gesteld. Bovendien wordt het verhard terrein in de nieuwe situatie zodanig aangelegd dat infiltratie ter plaatse mogelijk is. Het netto verschil is derhalve 115m²

3

Afvoer van het schone hemelwater op het oppervlaktewater is in deze situatie niet mogelijk, daar geen watergang of sloot aanwezig is nabij het plangebied. De verharding van de inrit zal worden uitgevoerd als een halfverharding die de mogelijkheid tot infiltratie mogelijk maakt over een oppervlak van ongeveer 85 m². De overige verharde 60m² bestrating zal op afschot worden aangelegd naar het tuin- erf en infiltreren, wat ten goede komt aan het plan. Het overige hemelwater van daken 248m² zal via een gescheiden stelsel worden aangesloten op het gemengd stelsel in de straat gezien de toename ten opzichte van het bestaand is dit toelaatbaar en heeft geen gevolgen voor het riool.

4

Naast het afvoeren van het oppervlaktewater en het hemelwater is een gescheiden rioolsysteem op eigen terrein wenselijk (volgens voorschriften bouwbesluit verplicht). Daarin wordt met het bouwplan voorzien. Het DWA wordt aangesloten op het gemengd riool in de straat.

Conclusie:

Opvang en hergebruik van hemelwater wordt niet reëel/haalbaar geacht.

De nieuwe oppervlakte van de verharding neemt in geringe mate toe ten opzichte van de referentiesituatie. Dat betekent dat ter plekke geen bergingscapaciteit noodzakelijk is. Verder zullen bouwkundige voorzieningen zodanig worden getroffen, dat het hemelwater rechtstreeks op het aanwezige riool wordt aangesloten. Ook zal op eigen terrein een gescheiden rioolstelsel worden aangebracht en het bouwpeil van de woningen wordt minimaal 20cm boven de kruin van de weg gebracht.. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap met betrekking tot hydrologisch neutraal bouwen. Gelet op de huidige situatie heeft het bouwplan geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. In bijlage 4 is de reactie van Waterschap De Dommel bijgevoegd

7. Milieu

7.1 Akoestisch onderzoek

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft. Bij het op- stellen van een bestemmingsplan, waarin onder andere de bouw van woningen mogelijk maakt, is een akoestisch onderzoek vereist. Uitzonderingen daarop zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt;
- de zoneerde wegen via een vastgestelde geluidsniveaukaart.

De gehele kern Casteren is aangewezen 30 km-gebied. Gelet hierop zijn geen akoestische onderzoeken noodzakelijk voor de nieuwe woning.

7.2 Luchtkwaliteitonderzoek

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- het pla n draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Uit het voorgaande blijkt dat een luchtkwaliteitonderzoek voor de nieuwe woning niet relevant is.

7.3 Bodemonderzoek

Het bodemonderzoek wordt ter zijner tijd uitgevoerd ten behoeve van aanvraag omgevingsvergunning.

7.4 Externe veiligheid

De gemeente Bladel heeft een beleidsvisie 'externe veiligheid' ontwikkeld waarin de kaders worden gegeven met betrekking tot externe veiligheid. Het doel hiervan is:

- de risico's waaraan burgers in de gemeente Bladel worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken;
- het beleid vast te leggen hoe om te gaan met de verschillende risico-bronnen in de gemeente;
- als verwijzing te kunnen fungeren bij besluiten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening en Woningwet.

In of in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen factoren aanwezig die van invloed zijn op de externe veiligheid.

7.5 Agrarische aspecten: Geur contour, ammoniak, landbouwkundige noodzaak

Bij besluitvorming omtrent (wijziging van) een bestemmingsplan moet worden bepaald of sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of het plan niet in strijd is met het ruimtelijke ordeningsrecht. Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad; de rechtspositie van de betrokkenen moet worden gehandhaafd. Dat is tevens van belang voor eventuele planschade (art. 6.1 Wro). Er zijn in ieder geval twee relevante partijen, de veehouderij en de toekomstige bewoner of een andere ondernemer (bijvoorbeeld recreatie en toerisme):

- de veehouderij heeft twee belangen: voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en het uitvoeren van uitbreidingen (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), deze ook te realiseren;
- de toekomstige bewoner heeft belang bij een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Samengevat betekent het voorgaande dat bij het beoordelen van plangebieden belangen van de veehouderij de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen omliggende veehouderijen).
- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).

Toetsing belangen omliggende veehouderijen

in de directe nabijheid van het plangebied zijn twee veehouderijen gelegen:

- Kranenberg 2b, met een veebezetting van 85 melkkoeien en 114 stuks jongvee;
- De Bucht 3, met een veebezetting van 6 paarden.

Afhankelijk van een aantal bedrijfskenmerken, zoals bijvoorbeeld de grootte van de veehouderij geldt voor de toetsing van de geurhinder naar de omgeving ofwel het Besluit Landbouw milieubeheer, danwel de Wet geurhinder en veehouderijen. Voor deze veehouderijen geldt, op grond van zowel het Besluit landbouw milieubeheer, als de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten (zoals woningen) gelegen binnen de bebouwde kom.

In onderstaande figuur is deze vaste afstand van 100 meter ingetekend. Hierbij is uitgegaan van de planologisch maximale vaste afstand. Voor De Bucht 3 is dat de vaste afstand vanaf de grens van het bouwblok omdat deze veehouderij op meer dan 100 meter van de bebouwde kom is gelegen. Voor Kranenberg 2b is uitgegaan vanaf de rand van de stallen waar de dieren worden gehouden omdat deze veehouderij reeds “op slot” zit, dat wil zeggen dat de afstand ten opzichte van bestaande woningen in de bebouwde kom al korter is dan 100 meter. Deze veehouderij heeft dus geen mogelijkheden om zijn stallen nog dichterbij de bestaande woningen te plaatsen. In een dergelijk geval mag de vaste afstand vanaf de buitenkant van de bestaande stallen worden berekend.



Uit deze figuur blijkt dat de vaste afstand van De Bucht 3 (linksboven) niet over het plangebied is gelegen. Realisatie van de geplande woningen schaden derhalve de belangen van deze veehouderij niet.

De vaste afstand van Kranenberg 2b is wel gedeeltelijk over de nieuw te bouwen woningen gelegen. Uit de tekening blijkt echter ook dat op kortere afstand van deze veehouderij reeds een aantal woningen (o.a. Kranenberg 4 en 4a) is gelegen. Dit betekent dat de belangen van de veehouderij aan Kranenberg 2b niet worden geschaad door de geplande woningbouw.

Toetsing leefklimaat bouwplan Kranenberg 6

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van het bouwplan Kranenberg 6 acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgroondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is.

Voorgroondbelasting

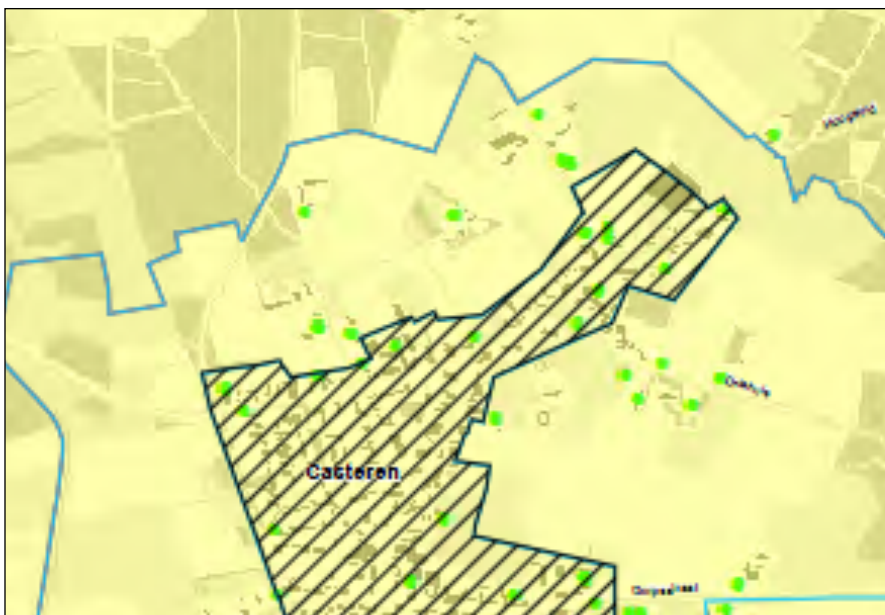
Uit bovenstaande figuur blijkt dat alleen de vaste afstand van Kranenberg 2b gedeeltelijk over de nieuw te bouwen woningen is gelegen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de woning die voor het grootste deel binnen de vaste afstand is gelegen, dit betreft de woning die wordt teruggebouwd. Zie onderstaande detailtekening. Voor deze woning verandert het leefklimaat ten opzichte van de huidige situatie niet of nauwelijks aangezien de locatie vrijwel gelijk blijft.



De andere woning wordt net op de grens met de 100 meter contour geplaatst. Verder moet worden opgemerkt dat ook op kortere afstand van de veehouderij aan de Kranenberg 2b diverse woningen zijn gelegen en dat er geen geurklachten bekend zijn vanwege de bedrijfsvoering van de betreffende veehouderij. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat ook het leefklimaat voor deze woning acceptabel is.

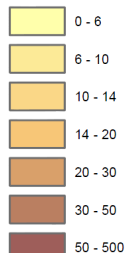
Achtergrondbelasting

Voor de gemeente Bladel is door de SRE Milieudienst in 2011 een onderzoek naar geurhinder uitgevoerd (Evaluatie gebiedsvisie). Uit deze evaluatie blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het woningbouwproject in de huidige situatie gelegen is tussen 0 en 6 ou_E/m³. Dit betekent dat sprake is van een redelijk goed tot zeer goed leefklimaat (zie onderstaande figuur).



Achtergrondbelasting

OUE /m³



Conclusie geurhinder

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat door de geplande woningbouw geen veehouderijen in hun belangen worden geschaad en dat het leefklimaat voor wat betreft geurhinder ter plaatse op een acceptabel niveau is.

7.6 Bedrijven en milieu zonering

Er zijn geen bedrijven in de nabijheid van het plangebied, waarbij de milieu categorie niet toelaatbaar is voor de bouw van de extra woning.

7.7 Sloopvergunning

Voor aanvang dient de bestaande woning te worden gesloopt.

Een aanvraag sloopvergunning maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning Wabo.

8. Overige planologische aspecten

8.1 Parkeren

De twee woningen hebben op het betreffende perceel geen significante invloed op de verkeerssituatie. Middels het aanleggen van extra parkeerplaatsen op eigen terrein zullen geen parkeerproblemen ontstaan. De inritten zorgen voor minimaal 2 parkeerplaatsen per woning. Het aantal verkeersbewegingen zal niet of nauwelijks toenemen.

8.2 Kabels, leidingen en straalpaden

De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de geplande bouwactiviteiten. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal overleg plaatsvinden met de beheerders van de aanwezige kabels en leidingen. De te bouwen woningen zal voorzien worden van de gebruikelijke nutsaansluitingen. Zie bijlage 5: Klic melding, Kadaster

8.3 Keurmerk Veilig wonen

De woning wordt gebouwd volgens voorschriften keurmerk 'Politie Keurmerk Veilig Wonen' en is in het bouwbesluit opgenomen en op de bestektekening aangegeven en maakt deel uit van de voorwaarden van de vergunning.

8.4 Duurzaam bouwen

Voor de bouw van de woning is gekozen voor duurzaam bouwen volgens de voorschriften van de gemeente Bladel waardoor schadelijke stoffen en materialen worden uitgesloten en geeft derhalve geen extra belasting voor het milieu.

9. Economische haalbaarheid

9.1 Anterieure exploitatieovereenkomst

De kosten worden verhaald bij de opdrachtgever en de anterieure overeenkomst wordt opgesteld door de gemeente

10. Procedure

De procedure is een omgevingsvergunning met afwijking bestemmingsplan 2.12, eerste lid onder A, onder 3. WABO

Bijlage 1



Bladel
Casteren
Hapert
Hoogeloon
Netersel

uw brief:
uw BSN:
uw kenmerk:
ons kenmerk: 11u.11823
zaaknummer:
behandeld door: mevrouw M. van Dijk
doorkiesnummer: 0497-361687
bijlage(n):
onderwerp: principebesluit wijzigingsbevoegdheid Kranenberg 6 te Casteren
datum: 29 december 2011
verzonden:

De heer J.J. Quirijnen
En mevrouw M.H.J.J. Quirijnen-Van der Aa
Roestenberg 7 a
5513 NA Wintelre

Geachte heer en mevrouw Quirijnen,

Op 13 december 2011 heeft het college besloten in beginsel medewerking te verlenen aan het uitwerken van wijzigingsbevoegdheid 1 te Casteren, betreffende het perceel gelegen Kranenberg 6 te Casteren.

In het bestemmingsplan Casteren 2010 zijn de voorwaarden weergegeven waaraan moet worden voldaan, te weten:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de bouw van één (senioren)woning, mits:

- 1 er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- 2 dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
- 3 rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit);
- 4 de goothoogte niet meer dan 7 m mag bedragen;
- 5 de (nok)hoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- 6 de (senioren)woning aan de huidige woning vast wordt gebouwd;
- 7 de grenzen van het bouwvlak dienen te liggen op het verlengde van de voorgevelrooilijnen van de eerstvolgende woning aan de Kranenberg en van De Bucht;
- 8 voor het overige wordt voldaan aan de bepalingen van de bestemming van het gebied, waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft.

Een andere invulling van het perceel geschiedt in overleg.

Mocht u meer informatie willen over uw plan, dan kunt u contact opnemen met bovengenoemde ambtenaar. Een kopie van deze brief sturen wij toe aan Van der Sande Architecten.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Bladel,
namens dezen,

J.W.G. van Bree, hoofd van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

Bijlage 2

plan 43	: Bladel	datum	: 26-1-2012
aanvrager	: Dhr.Quirijnen, Roestenberg 7A, 5513 NA Wintelre	bwt.nr.	: --
bouwplan	: nieuwbouw twee woningen	doss.nr.	: ---
bouwadres	: Kranenberg/De Bucht Casteren	beh.	: 2
bouwsom	: ± € 1,00		
ontwerper	: van der Sande		
advies	: VOLDOET		

Geacht college,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de commissie u mede dat naar haar mening het bovenvermelde plan VOLDOET aan redelijke eisen van welstand op grond van de criteria.

Vandaag waren tijdens vergadering de opdrachtgever en zijn architect aanwezig om een toelichting te geven.

Uit de ambtelijke toelichting blijkt dat nog een voorbehoud gemaakt wordt voor de stedenbouwkundige opzet die wordt voorgesteld m.b.t. de opzet om twee vrijstaande woningen te realiseren.

De commissie meent dat de voorgestelde situatieve plaatsing van de beide hoofdvolumes goed voorstelbaar is, ook wat betreft de afstand van de voorgevelrooilijn tot de openbare weg.

De commissie spreekt waardering uit voor de heldere planopzet en de eigentijdse architectuur van deze woningen.

Namens de commissie,
de rayonarchitect,



Ir. L.H.M. Hurkmans

Bijlage 3

Gemeente Bladel
T.a.v. mevrouw M. van Dijk
Postbus 11
5530 AA BLADEL

Betreft: Advies bouwplan Kranenberg-De Bucht te Casteren
Referentie: ADV01-BLA00030-30a / TS

Rosmalen, 15 maart 2012

Geachte mevrouw Van Dijk,

U hebt verzocht om een advies over een bouwinitiatief op de hoek van de wegen Kranenberg en De Bucht te Casteren.

Eerdere advisering over dit initiatief

Eerder hebt u ons twee varianten toegezonden, waarbij in de ene variant zich richtte op de Kranenberg en de andere variant een oriëntatie had op de weg De Bucht.

Ik heb hierover destijds het volgende aangegeven:

De weg Kranenberg is van oudsher een verbindingsweg tussen Netersel en Vessem en belangrijker in de dorpsstructuur dan De Bucht. Dit hiërarchisch verschil benadruk je door ervoor te zorgen dat de bebouwing zich primair op de Kranenberg oriënteert.

Het schetsplan, variant De Bucht kent een primaire oriëntatie op de weg De Bucht, die minder belangrijk is dan de Kranenberg. Dat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt zowel om structurele als historische redenen onjuist.

Om die reden, en omdat langs de Kranenberg zowel halfvrijstaande als vrijstaande bebouwing voorkomt, heb ik in mijn eerdere advisering een voorkeur uitgesproken voor de variant met twee halfvrijstaande woningen, die zich richten op de Kranenberg.

Thans voorliggend voorstel

Het voorstel waarover u thans advies verzoekt, betreft de bouw van twee vrijstaande woningen. De woning op de hoek richt zich op de Kranenberg. Daarachter is een woning gesitueerd, die zich op de Bucht richt.

Dit voorstel is een verbetering ten opzichte van de eerdere voorstellen om de volgende redenen:

- In de hoeksituatie is bebouwing gesitueerd met een primaire oriëntatie op de Kranenberg. Hierdoor wordt benadrukt dat de Kranenberg in de stedenbouwkundig ruimtelijke structuur belangrijker is dan De Bucht. Doordat in de hoeksituatie een vrijstaande woning wordt toegepast, wordt de bebouwingsmassa minder zwaar dan in het aanvankelijke voorstel met twee halfvrijstaande woningen. Dit is een verbetering.
- De vrijstaande woning aan De Bucht vormt op zich een verdichting in de bebouwingsstructuur langs de Kranenberg (langs deze straat wordt de structuur bepaald door woningen die zich op de Kranenberg richten, met daarachter diepe achtertuinen). Aan de westzijde van de Bucht heeft recent echter ontwikkeling van nieuwe woonbebouwing plaatsgehad in het kader van ruimte-voor-ruimte. Door de situering van de nieuwe vrijstaande woning aan De Bucht, wordt meer een verbinding gelegd tussen de Kranenberg en de ruimte-voor-ruimte bebouwing aan De Bucht. Om die reden is de bouw van een vrijstaande woning op deze plek een goede ontwikkeling.

In zijn stedenbouwkundige hoofdpznet wordt het voorstel door ons onderschreven. Er zijn nog enkele aspecten die nadere aandacht behoeven:

- De woning aan de Kranenberg ligt relatief dicht naast de bestaande woning aan de oostzijde. De nieuwe woning is in de rooilijn gesitueerd van de langgevelboerderij naast deze bestaande woning. Hierdoor komt de woning voor de bestaande woning te liggen, waardoor het uitzicht van de bestaande woning op de Kranenberg mogelijk vermindert.
Door de woning op iets grotere afstand te leggen van de bestaande woning (1 à 2 m) en op iets meer afstand van de weg 9 (ca. 1 m) hoeft aan achtertuindiepte niet substantieel te worden ingeleverd en ontstaat aan de voorzijde een betere ruimtelijke situatie.
- Te overwegen is om ook de woning aan De Bucht nog iets verder van de weg te situeren (ca. 1 m), zodat de verspringing in rooilijn ten opzichte van de noordelijk gelegen bestaande woning minder groot wordt en de zichtrelatie vanaf de Kranenberg naar het buitengebied zoveel mogelijk intact blijft.
- In het voorstel is een houten erfafscheiding opgenomen. Dit is voorstelbaar, omdat op deze manier een nette oplossing wordt gemaakt, die onderdeel vormt van het totale architectonische ontwerp. Echter binnen de dorps- en groene context van Casteren wil ik graag als overweging meegeven om hier een inheemse haag toe te passen, waardoor de hoek minder hard en stedelijk zal zijn in haar verschijning.

Conclusie

Met inachtneming van de hierboven genoemde opmerkingen, adviseren wij u om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Ik vertrouw erop u met dit advies van dienst te zijn geweest.

Met vriendelijke groet,

T.M.H. Seebregts
Stedenbouwkundige AvB

Bijlage 4



12ik.1078

Postbus 10.001

5280 DA Boxtel

Boscheweg 56

5283 WB Boxtel

Tel. (0411) 618 618

Fax (0411) 618 688

info@dommel.nl

www.dommel.nl

Gemeente Bladel
Mevrouw M. van Dijk-Huijbregts
Postbus 11
5530 AA BLADEL

Gemeente Bladel			
Briefnr.: 12ik.1078			
Ingek. d.d.: - 7 MAART 2012			
Beh. afd.: Miranda		Afged.	
VRom			

Boxtel	: 7 februari 2012	behandeld door	: Toon van Ham
ons kenmerk	: Z13261/U11406	doorkiesnummer	: (040) 255 8286
uw kenmerk	: e-mail 2 februari 2012	e-mailadres	: tvham@dommel.nl
onderwerp	: Vooroverleg Kranenberg 6 te Casteren	bijlagen	: -
		verzonden	: - 6 MAART 2012

Geachte mevrouw Van Dijk,

Op 2 februari 2012 ontving ik van u per e-mail in het kader van het vooroverleg de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de omgevingsvergunning Kranenberg 6 te Casteren. Hierbij geef ik u mijn reactie op het plan.

Ik stem in met het plan.

Het plan voorziet in de sloop van de bestaande woning waarvoor in plaats twee vrijstaande starterswoningen worden gebouwd. Het verhard oppervlak neemt door de herontwikkeling met circa 160 m² toe. De verhardingstoename is zodanig klein dat door het waterschap geen bergingseis wordt gesteld. In de toekomstige situatie zal een deel van verharding infiltreren naar de tuin. Het hemelwater van de daken zal gescheiden tot aan de perceelsgrens worden ingezameld en (voorlopig) worden aangesloten op het bestaande gemengde stelsel. Verder zal bij deze ontwikkeling geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, zink en koper. Het plan heeft derhalve geen significant effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Ik ga er vanuit dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd. Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neem dan gerust contact op met Toon van Ham via bovenstaand doorkiesnummer.

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

Edwin van der Schoot
procesmanager Externe Planvorming



Bijlage 5



Geachte heer, mevrouw,

Hierbij ontvangt u een overzicht van de levering per netbeheerder per thema in het door u aangevraagde gebied. Hierin kunt u zien of de informatie over ondergrondse netten van deze netbeheerders al dan niet is opgenomen.

- Het is mogelijk dat u van een bepaalde netbeheerder uit de ontvangstbevestiging geen informatie (melding geen belang) of slechts een algemene bijlage heeft ontvangen. In deze gevallen is dan gebleken dat de netbeheerder geen belang heeft in het door u opgegeven gebied.
- Ook kan het voorkomen dat een netbeheerder een leeg PNG-bestand heeft geleverd. Dit kan betekenen dat er geen netten in het door u opgegeven gebied zijn, maar dat wel een huisaansluitschets en/of Eisvoorzorgsmaatregel voor dat betreffende thema is geleverd.
- In geval netbeheerders hebben aangegeven meerdere thema's in het door u opgegeven gebied te beheren, kan het voorkomen dat u niet van al deze thema's informatie heeft ontvangen. Ook hierbij geldt dat enkel informatie is verstrekt van de netten die daadwerkelijk in het door u opgegeven gebied gelegen zijn.

In onderstaande tabel vindt u de netbeheerders die belang hebben in het door u aangevraagde gebied.

Netbeheerder	Thema	Opgenomen in deze levering?
Brabant Water	water	Ja
Endinet regio eindhoven B.V.	gas lage druk	Ja
Enexis B.V.	gas lage druk	Ja
Enexis B.V.	laagspanning	Ja
Gemeente Bladel	riool vrijverval	Ja
KPN B.V.	datatransport	Ja
Reggefiber Operator B.V.	datatransport	Alleen bijlage(n)
UPC NL BV	datatransport	Ja
Ziggo BV	datatransport	Geen belang

Hieronder vindt u een lijst met alle bestanden die u in deze levering aan dient te treffen.



Datum
18-01-2012

Onderwerp
Klic-melding 12G020536 - 1

Klantreferentie

Blad
2 van 3

LI_12G020536_1.pdf
LI_12G020536_1.xml
LG_gas+lage+druk_Endinet_0000581285_12G020536.png
BL_Endinet_0000581285_12G020536_letter.pdf
LG_gas+lage+druk_Enexis_0000551282_12G020536.png
MV_gas+lage+druk_Enexis_0000551282_12G020536.png
AN_gas+lage+druk_Enexis_0000551282_12G020536.png
TB_gas+lage+druk_Enexis_0000551282_12G020536_LegePNG_GLD.pdf
LG_laagspanning_Enexis_0000551282_12G020536.png
MV_laagspanning_Enexis_0000551282_12G020536.png
AN_laagspanning_Enexis_0000551282_12G020536.png
HA_laagspanning_Enexis_0000551282_12G020536_5529+NE_6.pdf
TB_laagspanning_Enexis_0000551282_12G020536_LegePNG_LS.pdf
BL_Enexis_0000551282_12G020536_BriefAlgemeen.pdf
LG_riool+vrijverval_Gemeente+Bladel_0000583129_12G020536.png
BL_Gemeente+Bladel_0000583129_12G020536_Response.pdf
LG_datatransport_KPN_0000546663_12G020536.png
MV_datatransport_KPN_0000546663_12G020536.png
AN_datatransport_KPN_0000546663_12G020536.png
HA_datatransport_KPN_0000546663_12G020536_5529NE_6.PDF
BL_KPN_0000546663_12G020536_Brief-belang.PDF
ET_KPN_0000546663_12G020536.png
PT_KPN_0000546663_12G020536.png
BL_Reggefiber_0000579733_12G020536_Brief-GeenBelang.pdf
LG_water_bw_0000551269_12G020536.png
MV_water_bw_0000551269_12G020536.png
AN_water_bw_0000551269_12G020536.png
BL_bw_0000551269_12G020536_brief.pdf
LG_datatransport_upc_0000565862_12G020536.png
MV_datatransport_upc_0000565862_12G020536.png
BL_upc_0000565862_12G020536_brief.pdf
BL_upc_0000565862_12G020536_voorwaarden.pdf
GB_12G020536.png
LP_12G020536_1.pdf



Datum

18-01-2012

Onderwerp

Klic-melding 12G020536 - 1

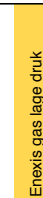
Klantreferentie

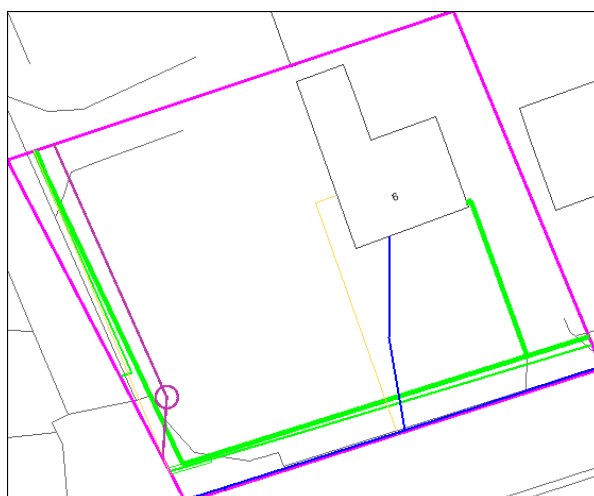
Blad

3 van 3

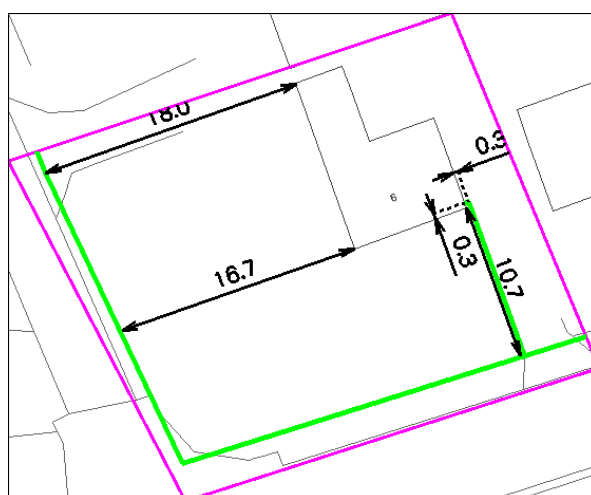
Toelichting:

LI: leveringsinformatie (dit bestand)	LI: leveringsinformatie (xml-document)
LG: kaartlaag met de ligging van het net	MV: kaartlaag met de maatvoering bij het net
AN: kaartlaag met de annotatie bij het net	TB: themabijlage
EV: bijlage met Eisvoorzorgsmaatregel	DK: detailkaart
HA: huisaansluitschets	BL: algemene bijlage
ET: eigen topografie	PT: plantopografie
GB: GBKN ondergrondkaart	LP: Liggings PDF (gebundelde pdf met alle kaarten)

Klicnummer: 12G020536 - 1	Aanvraagdatum: 18-01-2012	Bladzijde 1 van 8
Verzamelkaart (alle thema's)		
 upc dataatransport	 KPN dataatransport	 Endinet gas lage druk
 bw water	 Gemeente Bladel riool vrijval	 Enexis gas lage druk
		 Enexis laagspanning



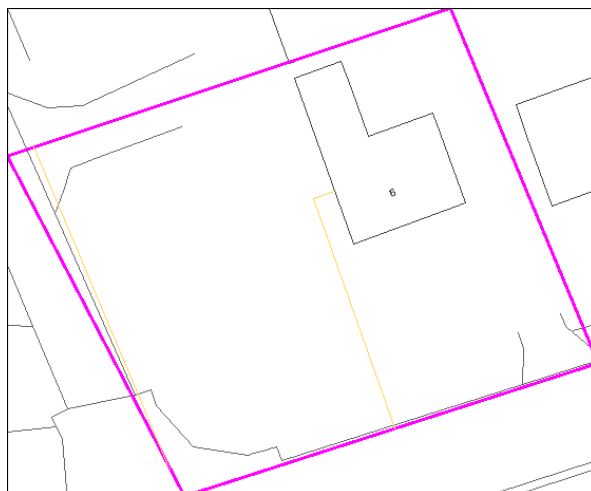
Klicnummer: 12G020536 - 1	Aanvraagdatum: 18-01-2012	Bladzijde 2 van 8
Themakaart upc datatransport		
Contactpersoon: toez naam opzichter@eneco.nl toez telefoon		



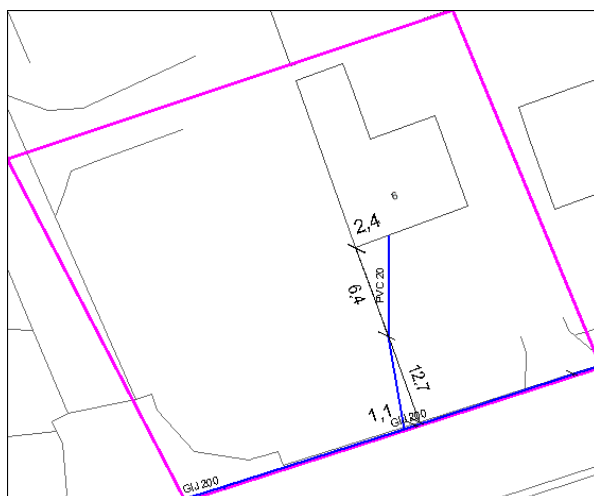
Klicnummer: 12G020536 - 1	Aanvraagdatum: 18-01-2012	Bladzijde 3 van 8
Themakaart KPN datatransport		
Contactpersoon: KPN KLIC-loket infra.affairs.ut@kpn.com 030-25 53334		



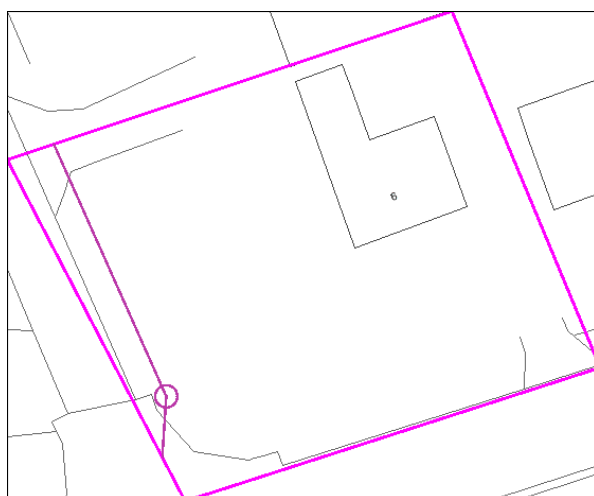
Klicnummer: 12G020536 - 1	Aanvraagdatum: 18-01-2012	Bladzijde 4 van 8
Themakaart Endinet gas lage druk		
Contactpersoon:		
Albert Borgers	Nico Verhoeven	
albert.borgers@endinet.nl	nico.verhoeven@endinet.nl	
0402383211	0402383385	



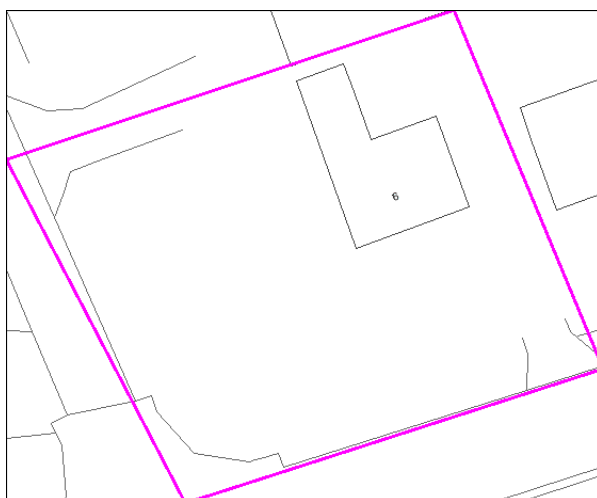
Klicnummer: 12G020536 - 1	Aanvraagdatum: 18-01-2012	Bladzijde 5 van 8
Themakaart bw water		
Contactpersoon: via administratie van de regio (zie brief) regioadministratiexxx@brabantwater.nl 073-6838888		



Klicnummer: 12G020536 - 1	Aanvraagdatum: 18-01-2012	Bladzijde 6 van 8
Themakaart Gemeente Bladel riool vrijerval		



Klicnummer: 12G020536 - 1	Aanvraagdatum: 18-01-2012	Bladzijde 7 van 8
Themakaart Enexis gas lage druk		



Klicnummer: 12G020536 - 1	Aanvraagdatum: 18-01-2012	Bladzijde 8 van 8
Themakaart Enexis laagspanning		

