

**BESTEMMINGSPLAN
GOORSTRAAT ONG. (TUSSEN 23 EN 25)
TE SOERENDONK
GEMEENTE CRANENDONCK**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 3 februari 2015

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Goorstraat ong. (tussen 23 en 25) te Soerendonk
IMRO idn	NL.IMRO.1706.BPBG3030-VAS1
Versie eerste concept	Mei 2013
Versie tweede concept	Juni 2013
Versie voorontwerp	September 2013
Versie ontwerp	Juni 2014
Versie vastgesteld	3 februari 2015
Opgesteld door	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Marjon van den Heuvel

INHOUD

1.	INLEIDING	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Doel van het bestemmingsplan	10
1.4	Vigerend bestemmingsplan	10
1.5	Leeswijzer	12
2.	PROJECTPROFIEL	13
2.1	Huidige situatie plangebied	13
2.1.1	Huidige situatie omgeving plangebied	13
2.1.2	Huidige situatie van het plangebied	13
2.2	Toekomstige situatie plangebied	14
2.2.1	Inleiding	14
2.2.2	Behouden relatie waardevolle ruimte	15
2.2.3	Situering van de woning	16
2.3	Landschappelijke inpassing	17
2.3.1	Huidige inpassing van de bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie	17
2.3.2	Landschapsbeleidsplan	18
2.3.3	Landschappelijke inpassing van het plangebied	18
2.4	Beeldkwaliteit	19
2.4.1	Huidige stedenbouwkundige invulling	19
2.4.2	Richtlijnen voor bebouwing binnen het plangebied	20
2.4.3	Architectuur	21
2.4.4	Duurzaamheid	22
2.5	Ontsluiting van het project en parkeren	22
3.	INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	23
3.1	Landschappelijke structuur	23
3.2	Bebouwingsstructuur	23
3.3	Infrastructuur	24
4.	BELEIDSKADER	25
4.1	Relevant rijksbeleid	25
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	25
4.2	Provinciaal beleid	25
4.2.1	Transitie van stad en platteland	25
4.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	26
4.2.3	Verordening ruimte 2014	27
4.2.4	Regeling Ruimte voor Ruimte	29
4.3	Gemeentelijk beleid	31
4.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	31
4.3.2	Visie bebouwingsconcentraties	32
4.3.3	Woonvisie 2012-2022	34
4.3.4	Welstandsbeleid gemeente Cranendonck	35
5.	PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN	37

5.1	Natuur	37
5.1.1	Toets aan de Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn	37
5.1.2	Flora en Faunawet	38
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	38
5.2.1	Archeologie	38
5.2.2	Cultuurhistorie	39
6.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	40
6.1	Water	40
6.1.1	Inleiding	40
6.1.2	Relevant beleid	40
6.1.3	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	45
6.1.4	Hydrologisch neutraal bouwen	45
6.1.5	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	45
6.1.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	47
6.2	Geurhinder	47
6.2.1	Inleiding	47
6.2.2	Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied	48
6.2.3	Voorgrondbelasting	49
6.2.4	Achtergrondbelasting	49
6.2.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	49
6.3	Bedrijven en milieuzonering	50
6.4	Geluidsaspecten	51
6.5	Luchtkwaliteit	51
6.5.1	Wet luchtkwaliteit	51
6.5.2	Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck	52
6.6	Bodemgesteldheid	52
6.7	Externe veiligheid	52
6.7.1	Bedrijven	53
6.7.2	Transport	53
6.7.3	Hoogspanningslijnen	53
6.8	Verkeer/infrastructuur en verkeerskundige beoordeling (mobiliteit en parkeren)	53
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	54
7.1	Inleiding	54
7.2	Algemene toelichting verbeelding	54
7.3	Algemene toelichting regels	54
7.4	Toelichting bestemming	55
7.4.1	Wonen	55
7.4.2	Waarde – Archeologie 4	55
7.4.3	Waarde – Beschermingszone natte natuurplek	55
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
8.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	56
8.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	56
9.	OVERLEG EN INSPRAAK	57
9.1	Inpraakprocedure	57
9.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	57

BIJLAGEN:

- HNO-tool berekening, Waterschap De Dommel en Aa en Maas, uitgevoerd 16 mei 2013.
- Akoestisch onderzoek, Tritium Advies, 8 januari 2013, rapportnummer 1212/044/RV.
- Quick scan flora en fauna, NIPA, 5 februari 2013, project 13399.
- Verkennend bodemonderzoek, M&A Adviesbureau NV, 12 november 2009, rapportnummer 29-SGoong-vo-v1.
- Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel, 13 januari 2014.
- Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, 1 april 2014;
- Inrichtingsplan, Crijns Rentmeesters bv, juni 2014;
- Bouwtitel Ruimte voor Ruimte.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de heer W.F.P.M. Tiemessen is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Goorstraat ong. (tussen 23 en 25) te Soerendonk'. De heer Tiemessen, hierna initiatiefnemer genoemd, is eigenaar van een perceel aan de Goorstraat ong. te Soerendonk (tussen nummer 23 en nummer 25). Deze locatie is thans in gebruik als cultuurgrond en kent een agrarische bestemming zonder bouwvlak. De beoogde herontwikkeling betreft de oprichting van een vrijstaande woning in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' op dit perceel. In samenhang met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte-woning heeft initiatiefnemer een bouwtitel verworven, welke als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is gevoegd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck heeft op 31 maart 2009 besloten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. Om de beoogde herontwikkeling te kunnen realiseren dient het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Cranendonck te worden herzien. Op 2 april 2013 heeft de raad besloten onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek en daarmee in principe medewerking te verlenen aan de partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" voor de beoogde Ruimte voor Ruimte-ontwikkeling aan Goorstraat ong. te Soerendonk.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit een perceel aan Goorstraat ong. gelegen tussen nummer 23 en nummer 25. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, ten westen van de kern Soerendonk. Navolgende figuur betreft een topografisch overzicht van het plangebied.



Figuur 1. Ligging plangebied in de omgeving.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie F, nummers 285 en 286 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.320 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart van het plangebied en omgeving.



Figuur 2. Uitsnede kadastrale kaart plangebied en omgeving.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie aan Goorstraat ong. te Soerendonk en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Goorstraat ong. Soerendonk' bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De locatie aan Goorstraat ong. Soerendonk is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 december 2009, deels in werking getreden op 25 maart 2010 en onherroepelijk geworden op 8 februari 2012. Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsregels. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 13 september 2011 en in werking getreden op 17 april 2012.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied aan Goorstraat ong. de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel', de aanduidingen 'overig bebouwingsconcentratie', 'reconstructiewetzone –

verwevingsgebied', en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Cranendonck voor het plangebied aan Goorstraat ong. Soerendonk en omgeving.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- niet-agrarische nevenactiviteiten, als bedoeld in 3.2.4 en 3.2.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck;
- kleinschalig kampeerterrein;
- behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
- behoud en bescherming aan aardkundige waarden;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- doeleinden van openbaar nut;
- niet-agrarische nevenactiviteiten in de vorm van hondentrainingsveld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hondentrainingsveld';

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelssluiting en sloten en overeenkomstig de in 3.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

De beoogde herontwikkeling is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve dient het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied aan Goorstraat ong. te worden herzien.

1.5 Leeswijzer

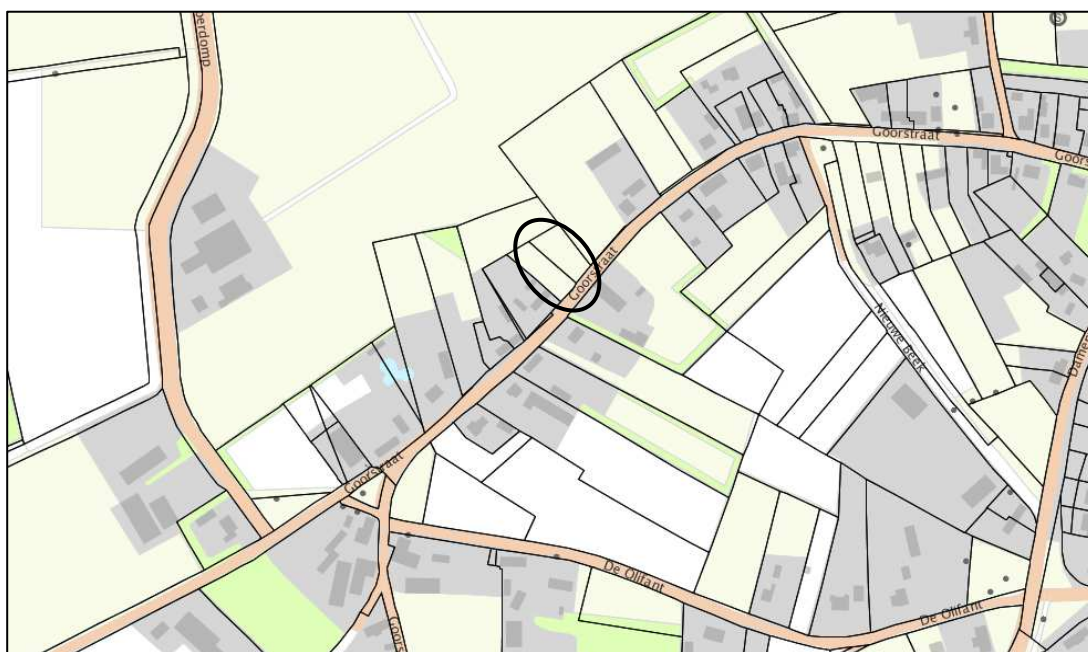
In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat het integraal gebiedsprofiel. In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de planologische relevante aspecten binnen het plangebied, met betrekking tot de natuur en cultuurhistorie. Hoofdstuk 6 bevat alle milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 7 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. Hoofdstuk 8 beschrijft de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de procedure.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Huidige situatie omgeving plangebied

Op de topografische kaart van de Goorstraat en omgeving is te zien dat de bebouwingsconcentratie intensief bebouwd is met woningen. Slechts een aantal percelen aan de Goorstraat is onbebouwd, waarvan het plangebied er twee zijn. De bebouwing aan de Goorstraat bestaat uit vrijstaande woningen met (al dan niet aaneengebouwde) bijgebouwen. De bijgebouwen zijn veelal tot op de perceelsgrens gebouwd. Navolgende figuur geeft een topografische met ook kadastrale grenzen voor het plangebied en de omgeving hiervan weer.



Figuur 4. Topografie en kadastrale grenzen omgeving plangebied.

2.1.2 Huidige situatie van het plangebied

Het plangebied heeft als hoofdbestemming 'Agrarisch' en is ook in agrarisch gebruik. De frontbreedte van beide percelen binnen het plangebied samen is circa 35 meter. Niet de gehele frontbreedte van deze percelen zal worden gebruikt voor de beoogde woningbouw. Dit wordt in dit plan nog nader toegelicht. Navolgende figuur geeft het straatbeeld ter hoogte van het plangebied weer.



Figuur 5. Foto van de Goorstraat en het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling zal ter plaatse van het plangebied een Ruimte voor Ruimte-woning worden opgericht. In samenhang met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte-woning heeft initiatiefnemer een bouwtitel verworven, waarbij wordt voldaan aan de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte 2006'.

Er wordt op het perceel één vrijstaande woning gebouwd, waarbij rekening wordt gehouden met zichtlijnen naar het achtergelegen landschap. Doordat op buurpercelen in de omgeving van het plangebied voormalige agrarische bedrijven gelegen zijn is er sprake van een aantal bijgebouwen bij woningen (die vallen onder het overgangsrecht), waardoor percelen er enigszins rommelig uit zien. Met de inpassing van de Ruimte voor Ruimte-woning dient rekening gehouden te worden met de afschermende werking die deze woning richting bijgebouwen van het buurperceel kan bieden. Er dient naast een zorgvuldige ruimtelijke indeling van het perceel tevens sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

De gemeente Cranendonck stelt daarbij als richtlijnen voor een Ruimte voor Ruimte-kavels dat de oppervlakte van een Ruimte voor Ruimte kavel tenminste 1.000 m² groot dient te zijn. De Ruimte voor Ruimte kavel binnen het plangebied heeft een omvang van circa 1.374 m².

2.2.2 Behouden relatie waardevolle ruimte

Het plangebied betreft één van de weinige onbebouwde percelen in dit gedeelte van de bebouwingconcentratie. Van belang is dat de relatie met de achterliggende waardevolle ruimte behouden blijft. Op de analysekaart van de gemeentelijke 'Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck' is aangegeven dat sprake moet zijn van 'het behouden van de relatie met het landschap'. Derhalve wordt niet de gehele breedte van de beide percelen binnen het plangebied bebouwd, maar zal de woning geconcentreerd worden in het westelijke gedeelte van de percelen, waarbij aangesloten wordt bij de bestaande bebouwing aan de westzijde van het lint. In paragraaf 4.3.2 wordt nader ingegaan op de 'Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck'.

Aan de oostzijde van de percelen is eveneens een onbebouwd perceel gelegen. Dit perceel is in de visie van de gemeente op bebouwingsconcentraties aangeduid als 'te behouden openheid'. Herontwikkeling van dit perceel wordt hiermee uitgesloten. Door een gedeelte van het perceel van de initiatiefnemer aan deze zijde open te houden wordt de gewenste te behouden openheid versterkt en wordt, ondanks de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning, maximaal rekening gehouden met de te behouden relatie op het achterliggende landschap. Dit wordt versterkt door het plangebied 'taps' te laten lopen, waardoor er naast zicht op het achtergelegen landschap, tevens zicht op de Roerdomp behouden blijft. Navolgende figuur geeft een beeld van het zicht op het achterliggende landschap ter hoogte van het plangebied.



Figuur 6. Zicht op het achterliggende landschap voor het plangebied.

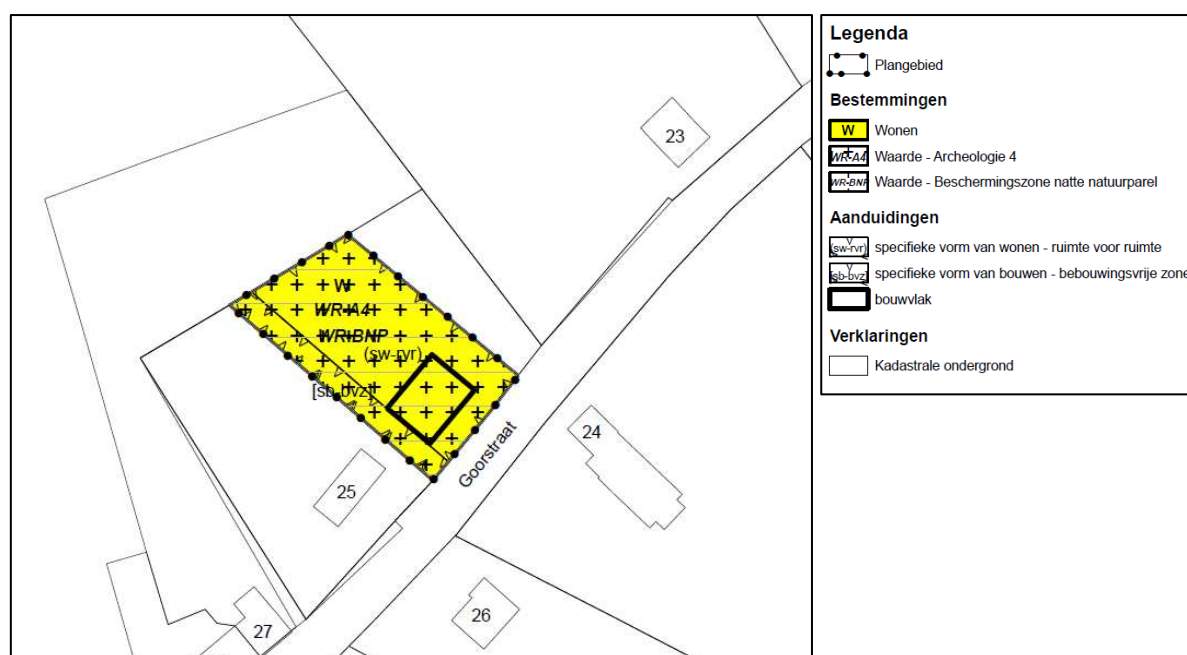
2.2.3 Situering van de woning

Voor de situering van de woning wordt aangesloten bij de huidige bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie en is rekening gehouden met het te behouden zicht op het achterliggende landschap. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de bebouwingsconcentratie waarbij het plangebied en het bouwvlak is opgenomen op de luchtfoto.



Figuur 7. Luchtfoto van de Goorstraat met daarin het plangebied en het bouwvlak opgenomen.

Op de visiekaart behorende bij de 'Visie Bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck is ter plaatse van het plangebied een achterrooiliijn weergegeven. De beoogde Ruimte voor Ruimte-woning dient gesitueerd te zijn voor deze achterrooiliijn. Tevens is ter plaatse van het plangebied sprake van een zichtrelatie tot het achterliggende landschap. Met de situering van de Ruimte voor Ruimte-woning zal hiermee rekening worden gehouden. In navolgende figuur is de toekomstige situatie van het plangebied weergegeven. Deze kaart maakt tevens als verbeelding onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



Figuur 8. Toekomstige situatie plangebied aan Goorstraat ong. Soerendonk.

2.3 Landschappelijke inpassing

2.3.1 Huidige inpassing van de bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie

De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte-kavel dient aan te sluiten bij het omliggende landschap. De woningen in het bebouwingscluster zijn landschappelijk goed ingepast met lage en middelhoge hagen en enkele solitaire bomen. Navolgende figuur geeft een beeld van de inpassing van de woningen binnen de bebouwingsconcentratie.



Figuur 9. Landschappelijke inpassing van woningen aan de Goorstraat.

2.3.2 Landschapsbeleidsplan

Bij de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning dient aandacht besteed te worden aan het landschappelijk inpassen van de nieuwe woning binnen het bebouwingscluster. De basis voor deze inpassing is het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Cranendonck. In dit Landschapsbeleidsplan is het plangebied aangeduid als gelegen in een 'oud bouwland'. De visie op deze oude bouwlanden betreft het streven naar de versterking van de oude Essenstructuur en radicaalstructuur van de esdorpen door behoud van open onbebouwdheid en door het aanbrengen en versterken van de laanbeplanting. Aan de Goorstraat is geen laanbeplanting aanwezig. 'Versterking' van de laanbeplanting is dan ook niet mogelijk. Hiermee wordt geen recht gedaan aan de bestaande landschappelijke structuur.

2.3.3 Landschappelijke inpassing van het plangebied

De Ruimte voor Ruimte-woning binnen het plangebied wordt aan de voor- en oostzijde landschappelijk ingepast middels een lage haag bestaande uit bijvoorbeeld beuken, meidoorn of liguster. Hier wordt gewerkt met hagen die maximaal 1 meter hoog mogen zijn. Op het perceel kunnen binnen het bestemmingsvlak incidenteel bomen worden geplant, zoals een hoogstamboomgaard of enkele solitaire bomen. De zuidzijde van het plangebied wordt ingepast met een hoge haag of een groensingel bestaande uit opgaande beplanting. Deze groensingel vormt een ruimtelijke scheiding tussen beide woonpercelen. Door aanplant van deze hoge haag of singel worden de bijgebouwen van de woning aan Goorstraat 25 vanaf de Goorstraat aan het zicht onttrokken. Navolgende figuur geeft een beeld van landschappelijke inpassing die past binnen het karakter en de structuur van de Goorstraat.



Figuur 10. Voorbeelden van landschappelijke inpassing voor het plangebied.

Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde landschappelijke inpassing binnen het plangebied.



Figuur 11. Beoogde landschappelijke inpassing binnen het plangebied.

De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan en wordt vastgelegd in de te sluiten anterieure overeenkomst tussen de gemeente Cranendonck en de initiatiefnemer. Een inrichtingsplan is eveneens als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

2.4 Beeldkwaliteit

2.4.1 Huidige stedenbouwkundige invulling

De bebouwing aan de Goorstraat en omgeving is zeer divers. Vele woningbouwstijlen zijn vertegenwoordigd. Zowel een rode pan als een blauw-grijze of bruine dakpan komt voor. Naast de kleur van dakpannen is ook de dakvorm divers. Woningen zijn bijvoorbeeld voorzien van een gelijkbenig zadeldak of van een dak met wolfseinden. De woningen zijn over het algemeen gebouwd met een rode steen die donker of lichter van kleur kan zijn, maar de woning direct grenzend aan het plangebied is uitgevoerd met een gele steen. De woningen zijn echter allen opgericht in een landelijke bouwstijl en de woningen hebben over het algemeen een rustige/introverte uitstraling, met kleine(re)

raampartijen en eventueel kleine dakkappen aan de voorzijde van de woningen. Navolgende figuur geeft een beeld van de woningbouw aan de Goorstraat in de huidige situatie.



Figuur 12. Woningbouw aan de Goorstraat te Soerendonk.

2.4.2 Richtlijnen voor bebouwing binnen het plangebied

De Ruimte voor Ruimte-woning wordt met de voorgevel gesitueerd aan de Goorstraat. De nokrichting loopt eveneens parallel aan de Goorstraat. Hiermee wordt aangesloten bij het algemene bebouwingsbeeld aan de Goorstraat. Er dient sprake te zijn van een landelijke bouwstijl. Er wordt aangesloten bij de bouwregels voor woningen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', waarbij een uitzondering wordt gemaakt voor de inhoud van een Ruimte voor Ruimte-woning, die 900 m³ mag bedragen.

De voorgevellijn aan de Goorstraat wisselt sterk. Dit draagt bij aan de kwaliteit van de bebouwingsconcentratie. Een aantal woningen is direct aan de Goorstraat gelegen. De beoogde Ruimte voor Ruimte-woning wordt opgericht op een afstand van tenminste 5 meter van de perceelsgrens. Dit is passend binnen de rooilijnen in de omgeving en binnen de richtlijnen voor het bouwen van Ruimte voor Ruimte-woningen binnen de gemeente Cranendonck.

De architectuur in de omgeving van het plangebied is zeer divers. Omdat de oostzijde van het plangebied open blijft (bestemd als agrarisch gebied zonder bebouwing) in de toekomst is het van belang dat er beeldkwaliteits-eisen aan zowel de voorgevel als aan de oostelijke zijgevel van de Ruimte voor Ruimte-woning gesteld worden. Deze beide gevels zullen dan ook de 'zichtgevels' zijn. Deze gevels vormen tevens een afscherming voor het zicht op de diverse bijgebouwen op het buurperceel vanaf de Goorstraat.

Het plangebied heeft een frontbreedte van meer dan 35 meter. Echter wordt een strook met een breedte van meer dan 8 meter open gehouden ten behoeve van het te behouden zicht op het achterliggende landschap. De Ruimte voor Ruimte kavel krijgt hiermee een breedte van 27 meter. Er wordt voor bebouwing een afstand van tenminste 3 meter tot de kadastrale perceelsgrens aangehouden. Dit is verankerd op de verbeelding van dit bestemmingsplan. De regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen sluiten aan bij de bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck. Dit is als zodanig verankerd in de planregels van dit plan.

2.4.3 Architectuur

De op te richten woning sluit qua beeldkwaliteit aan op de verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en de bebouwing. De diversiteit aan bebouwing binnen de bebouwingconcentratie is groot.

De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is derhalve te omschrijven als: een rechthoekig grondplan, parallel aan de straat gelegen. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. Ingezet kan worden op zowel een landelijke als een meer moderne uitstraling van de woning. Een landelijke woning kan tot uiting komen door middel van laag doorlopende dakvlakken over aan- en uitbouwen. Een andere mogelijkheid is het afwolven van de einden van het zadeldak. Het is ook mogelijk een samengestelde kap toe te passen voor een extra landelijk effect. Daarbij dient de kap op de uitbouw ondergeschikt te zijn aan de hoofdkap. Een haaks hierop geplaatste kruiskap en/of dakkapellen vallen binnen de mogelijkheden. Het ambachtelijk karakter kan versterkt worden door middel van een pannendak, snijriet of eventueel leien. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. De voorkeur gaat echter uit naar natuurlijke aardtinten. Bij voldoende architectonische kwaliteit van het eindbeeld is het eveneens mogelijk -delen van- de gevel in stucwerk uit te voeren.

Het is belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen et cetera) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen behoren tot de mogelijkheden. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is vrij. Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw.

De gemeente Cranendonck heeft gekozen voor een welstandsbeleid waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn. Volgens de bijbehorende welstandskaart Soerendonk is het plangebied niet gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is. Alle voorschriften waaraan de op te richten woning ten minste moet

voldoen, zijn verankerd in de regels van dit bestemmingsplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal dan ook aan deze regels worden getoetst.

2.4.4 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van kantoren en woningen worden binnen het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energiezuinigheid. De Energie Prestatie Norm (EPN) is daarbij de richtlijn. Met de EPN wordt de energieprestatie van een gebouw of woning berekend. De uitkomst van een EPN-berekening is de maat voor de energie-efficiëntie: het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2011 is de eis voor de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) aangescherpt voor woningen van 0,8 naar 0,6. Deze waarden zijn op de nieuwbouw in de gemeente Cranendonck van toepassing. Met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning dient hieraan dan ook te worden voldaan. De gemeente Cranendonck is voornemens een duurzaamheidsbeleidsnota vast te stellen.

2.5 Ontsluiting van het project en parkeren

De Ruimte voor Ruimte-woning aan Goorstraat ong. wordt aan de Goorstraat ontsloten. Minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) worden op eigen terrein te worden gerealiseerd. Het perceel biedt hiervoor de ruimte.

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

3.1 Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de oostzijde van de gemeente liggen grote boscomplexen. Kenmerkend zijn de grote aaneengesloten bosgebieden. Verspreid door de gemeente liggen meerdere kleinere boscomplexen. Ten westen van het grote bosgebied liggen, aan de zuidzijde van de gemeente, heidegebieden. In het noordwesten van de gemeente komen enkele beekdalen voor, welke gekenmerkt worden door een strokenverkaveling en landschappelijke beplantingen. De beekdalen doorsnijden de oude bouwlanden welke met name rondom de kernen gelegen zijn.

De oude bouwlanden kenmerken zich door een kleinschalige, blokvormige, onregelmatige verkavelingsstructuur met een relatief besloten landschapsbeeld. In deze structuur zijn plaatselijk de oude open akkers te herkennen als relatief open gebieden met een gebogen belijning en een bol reliëf. De oostzijde van de gemeente wordt naast bosgebieden gekenmerkt door heideontginningen. Hier bestaat de structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling. De blokvormige wegenstructuur wordt begeleid door wegbeplanting zodat het rechthoekige patroon van wegen en kavels in het landschapsbeeld zichtbaar is.

3.2 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Cranendonck zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Maarheeze, Soerendonk, Budel, Budel-Schoot, Budel-Dorplein en Gastel. Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Soerendonk aan de Goorstraat. Het bebouwingslint aan de Goorstraat is een historisch bebouwingslint dat al in de periode 1900-1909 aanwezig was. In de jaren hierna is het bebouwingslint verdicht tot de huidige vorm. Navolgende figuur geeft een beeld van de Goorstraat en de kern Soerendonk in de periode 1900-1909.



Figuur 13. Uitsnede historische atlas voor de omgeving van het plangebied in de omgeving 1900-1909.

Het plangebied is gelegen de bebouwingsconcentratie 'Goorstraat-Kranenveld-Roerdomp-De Olifant'. De functie binnen de bebouwingsconcentratie bestaat overwegend uit een woonfunctie. Er is sprake

van een fijne korrel met kleinschalige woonbebouwing die voornamelijk bestaat uit één laag met kap. Binnen het lint zijn enkele doorzichten naar achtergelegen open gebied aanwezig. De bebouwingsconcentratie bestaat hoofdzakelijk uit woningen, waarbij in het lint ook karakteristieke woonboerderijen en arbeiderswoningen staan, naast typen landelijke woningen in het buitengebied.

3.3 Infrastructuur

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck ligt de rijksweg A2. Bij Maarheeze sluit een gebiedsontsluitingsweg, welke via Soerendonk en Budel richting Hamont in België loopt, aan op deze rijksweg. De overige wegen in het buitengebied van Cranendonck zijn te kwalificeren als erftoegangswegen type 1 en 2. Het plangebied is gelegen aan de Goorstraat. Dit betreft een erftoegangsweg type B buiten de bebouwde kom, waar 60 km/uur de maximaal toegestane snelheid betreft.

Ten oosten van de kern Maarheeze is de spoorwegverbinding Eindhoven-Weert gelegen. Binnen de gemeente Cranendonck is tevens Luchthaven Kempen Airport gelegen. Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van de spoorwegverbinding of de luchthaven.

4. BELEIDSKADER

4.1 Relevant rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Het plangebied wordt herontwikkeld met toepassing van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Met de toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt meer ruimte voor ontwikkelingen geboden in een gebied met een multifunctioneel karakter. De herontwikkeling is passend binnen het beleidskader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Transitie van stad en platteland

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;

- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening ruimte wordt hierna besproken.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder anderen de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

4.2.3 Verordening ruimte 2014

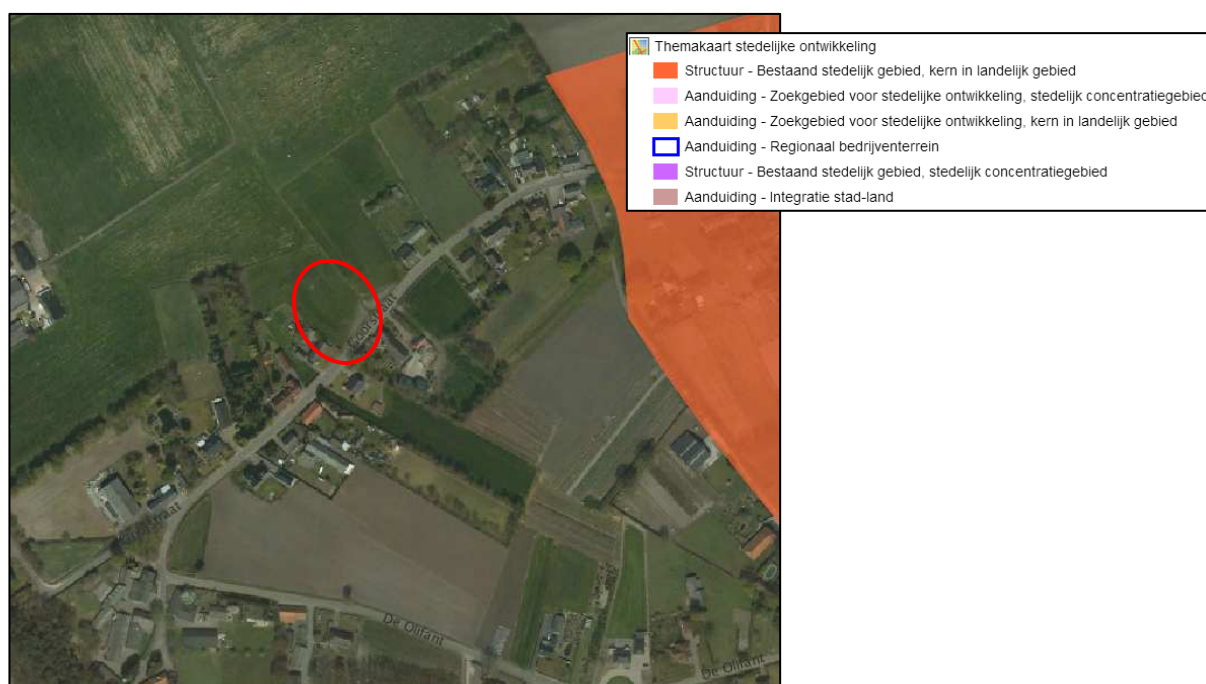
4.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

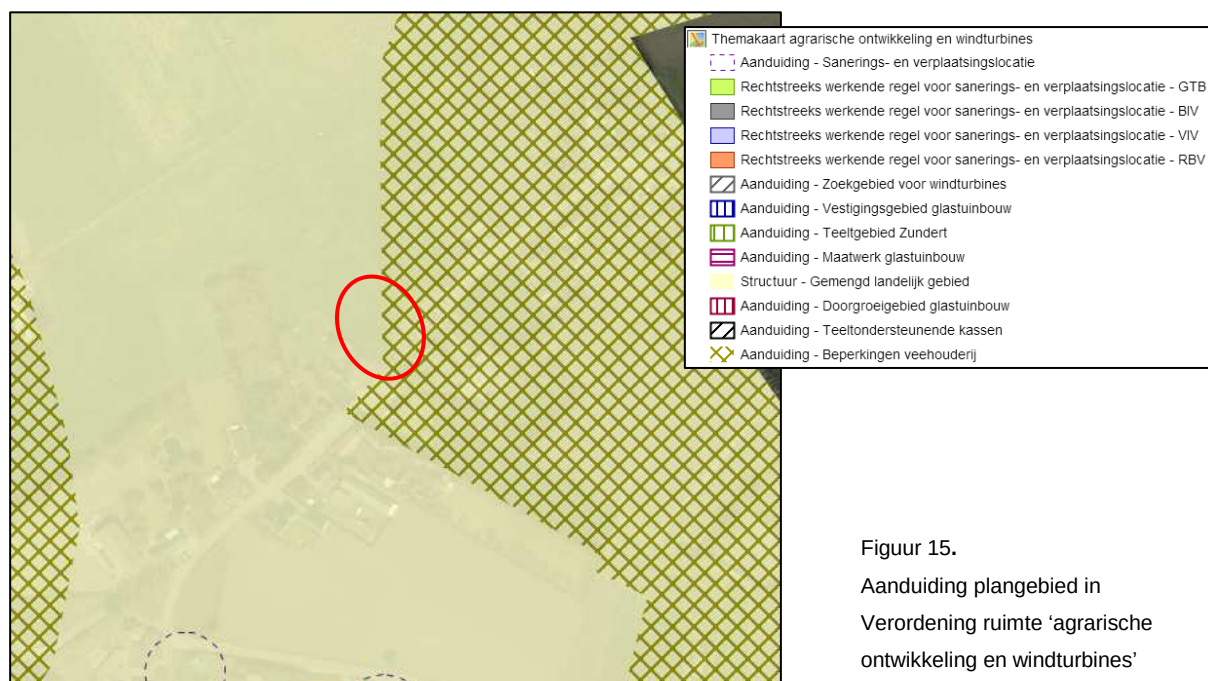
4.2.3.2 Zonering binnen de Verordening ruimte

Navolgend wordt de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte 2014 nader toegelicht.



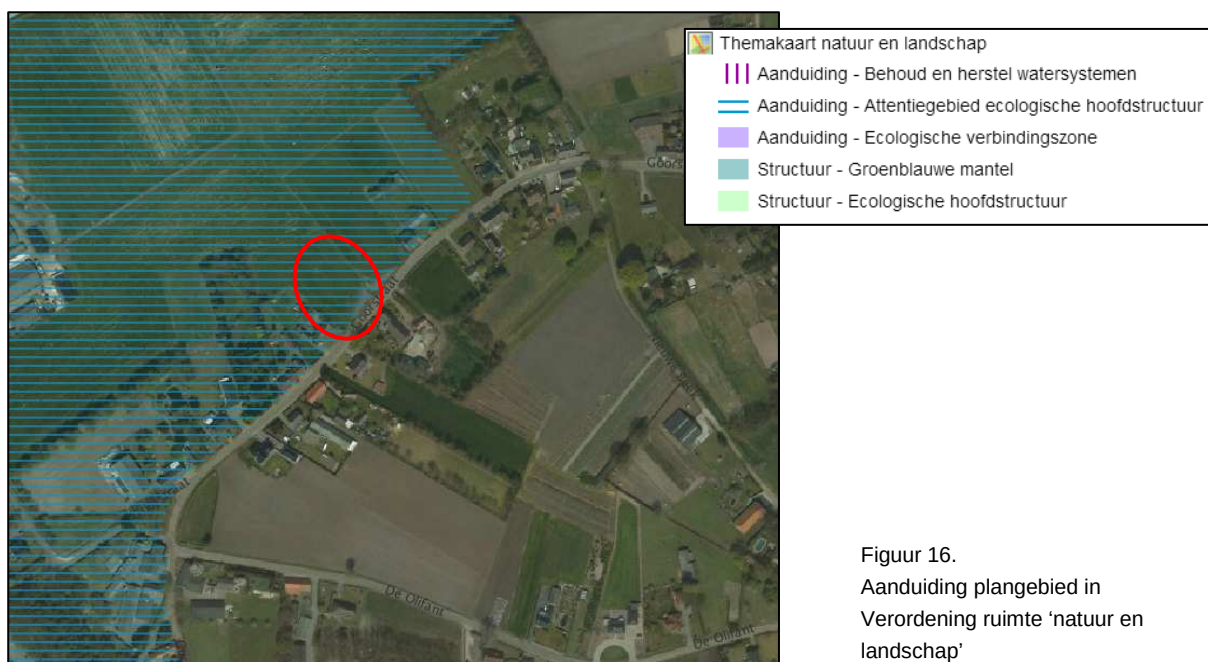
Figuur 14. Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is gelegen binnen een landelijk gebied in de directe nabijheid van het 'stedelijk gebied'. De nieuwe woning wordt gerealiseerd middels toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties, buiten bestaand stedelijk gebied.



Figuur 15.
Aanduiding plangebied in
Verordening ruimte 'agrarische
ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen 'gemengd landelijk gebied'. Binnen een gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. In de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat in een gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.8 van de verordening bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken indien wordt voldaan aan de regels uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Het plangebied is gelegen binnen bebouwingsconcentratie 'Goorstraat – Kranenveld-Roerdomp-De Olifant'. In paragraaf 4.3.2 wordt deze visie nader toegelicht. Er vindt geen aanzet tot verstedelijking plaats. De beoogde woning past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.



Figuur 16.
Aanduiding plangebied in
Verordening ruimte 'natuur en
landschap'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Ter plaatse van het attentiegebied mogen geen fysieke ingrepen plaatsvinden die een negatief effect hebben op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. Indien een locatie is gelegen binnen het attentiegebied dienen regels te worden gesteld voor het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor de aanleg van drainage, het verlagen van de grondwaterstand en voor het aanbrengen van oppervlakteverharding of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk. Aan het plangebied wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel' toegekend, waarbij regels worden gesteld ter bescherming van de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur.

Het plangebied is niet aangeduid op de kaart 'Water' uit de Verordening ruimte. Het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor windturbines of een vestigings- of doorgroeigebied voor de glastuinbouw. Ook is het plangebied in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen binnen de Groenblauwe mantel of binnen een cultuurhistorisch vlak.

4.2.3.3 Regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Twee principes staan hierbij centraal. Dit betreft het principe van zuinig ruimtegebruik en het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik betekent dat er voor nieuwe ontwikkelingen eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-woningen binnen bebouwingsconcentraties is echter mogelijk.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Het verdient de voorkeur de landschappelijke kwaliteitsverbetering op eigen perceel te laten plaatsvinden. De kwaliteitsverbetering dient te worden zeker gesteld. Bij de beoogde herontwikkeling is sprake van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. De uitvoering van deze landschappelijke inpassing wordt opgenomen in een anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer wordt gesloten.

4.2.4 Regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling 'Ruimte voor Ruimte 2006' is verankerd in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door –zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied- de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In samenhang met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte-woning heeft initiatiefnemer een bouwtitel verworven, waarbij wordt voldaan aan de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte 2006'. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt navolgend per punt besproken en toegepast op de beoogde herontwikkeling:

1. Nieuwbouw van de woning moet plaatsvinden in één van de reconstructiegebieden Midden- en Oost Brabant.

Het gehele grondgebied van de gemeente Cranendonck is gelegen in het reconstructiegebied 'Boven Dommel'.

2. De afwijking van de woningbouwprogrammering mag binnen de provincie hoogstens 3.000 woningen omvatten.

Door de provincie Noord-Brabant dient te worden getoetst of het aantal van 3.000 Ruimte voor Ruimte-woningen is behaald. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de Ruimte voor Ruimte-woning nog te realiseren is.

3. De bouw van de woning mag alleen plaatsvinden binnen een bebouwingsconcentratie en dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De 'Visie Bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck vormt in deze het toetsingskader. Juist in deze visie zijn de mogelijkheden voor realisatie van burgerwoningen in het buitengebied, in de hiertoe aangewezen bebouwingsconcentraties, afgewogen. Het feit dat de locatie is voorzien van de arcering "RvR-woning onder voorwaarden" betekent derhalve dat de woning, mits wordt voldaan aan de overige gestelde voorwaarden, passend is binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente. Bij de ontwikkeling van de woning dient, zoals voortkomt uit de analysekaart, rekening gehouden te worden met de relatie met het achterliggende landschap. Op het naastgelegen perceel is een doorzicht naar het achterliggende gebied van belang. Met de situering van de Ruimte voor Ruimte-woning en erfbouw moet met deze relatie met het landschap rekening worden gehouden. Ook is een achtergeveellijn aangegeven, welke bij nadere uitwerking gerespecteerd dient te worden.

4. De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan.

Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de Groene Hoofdstructuur komen te vervallen en vervangen door de Groenblauwe mantel. Binnen deze zonering zijn Ruimte voor Ruimte-woningen onder voorwaarden toegestaan. Het plangebied is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel.

5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.

Volgens de archeologische beleidskaart uit het beleidsplan 'Archeologische monumentenzorg, gemeente Cranendonck' is ter plaatse van het perceel, sprake van een gebied met hoge archeologische verwachting (categorie 4). Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Aan het plangebied zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' worden toegekend. Hiermee word behoud van archeologische waarden van het plangebied verankerd in de regels. De cultuurhistorische beleidskaart uit het beleidsplan 'Archeologische monumentenzorg, gemeente Cranendonck' duidt het naast- en achtergelegen perceel als gebied met hoge cultuurhistorische waarde aan, als zijnde oude akker. Bij de invulling van het perceel is rekening gehouden met de waarde van omliggende percelen.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' kent aan het perceel geen cultuurhistorische, landschappelijke of ecologische waarden toe. Volgens de welstandskaat Soerendonk is het

perceel niet gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is. De locatie is gelegen in een beschermingszone natte natuurpleel. Voor het bouwen binnen een dergelijk gebied dient overleg met het Waterschap gevoerd te worden. In dit bestemmingsplan wordt hieraan in de waterparagraaf extra aandacht besteed.

6. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.

De bedrijven in de omgeving waarvoor een 'vaste afstand' in het kader van geurhinder geldt, zijn op voldoende afstand gelegen van het plangebied, waardoor deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor de intensieve veehouderijbedrijven is in de geurparagraaf van dit bestemmingsplan bekeken of het intensieve veehouderijbedrijf het goede woon- en leefklimaat dusdanig beïnvloeden, dat het de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-woning in de weg staat. Uit onderzoek dat is opgenomen in dit bestemmingsplan blijkt dat dit niet het geval is.

7. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

De nieuw op te richten woning wordt qua beeldkwaliteit ingepast in de omgeving. De voorwaarden voor de bouw van de woningen zijn verankerd in de regels bij dit bestemmingsplan. De woning wordt landschappelijk ingepast. Deze inpassing is verankerd in dit bestemmingsplan.

8. Realisatie moet samenhangen met sloop, inleveren van milieurechten en 3.500 kg fosfaatrechten.

In samenhang met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte-woning heeft initiatiefnemer een bouwtitel verworven, waarbij wordt voldaan aan de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte 2006'. De goedgekeurde bouwtitel Ruimte voor Ruimte is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

De strategische visie is koersbepalend voor de komende 15 jaar en dient als toetssteen voor beleidsmedewerkers, college(s) en gemeenteraad bij het maken van keuzes en ontwikkelen van beleid. In de strategische visie worden focuspunten voor de volgende thema's geformuleerd: wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg. De focuspunten voor wonen worden hierna genoemd.

In de strategische visie is opgenomen dat de gemeente zich zou moeten richten op:

1. het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente;
2. het behouden en versterken van het eigene van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
3. het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit;

4. het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen waarbij wel gezorgd dient te worden voor een bepaalde ondergrens;
5. het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen;
6. het aantrekkelijker maken/opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het welzijn van inwoners en recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven (met name detailhandel en horeca) te vergroten;
7. het streven naar behoud van inwoneraantal.

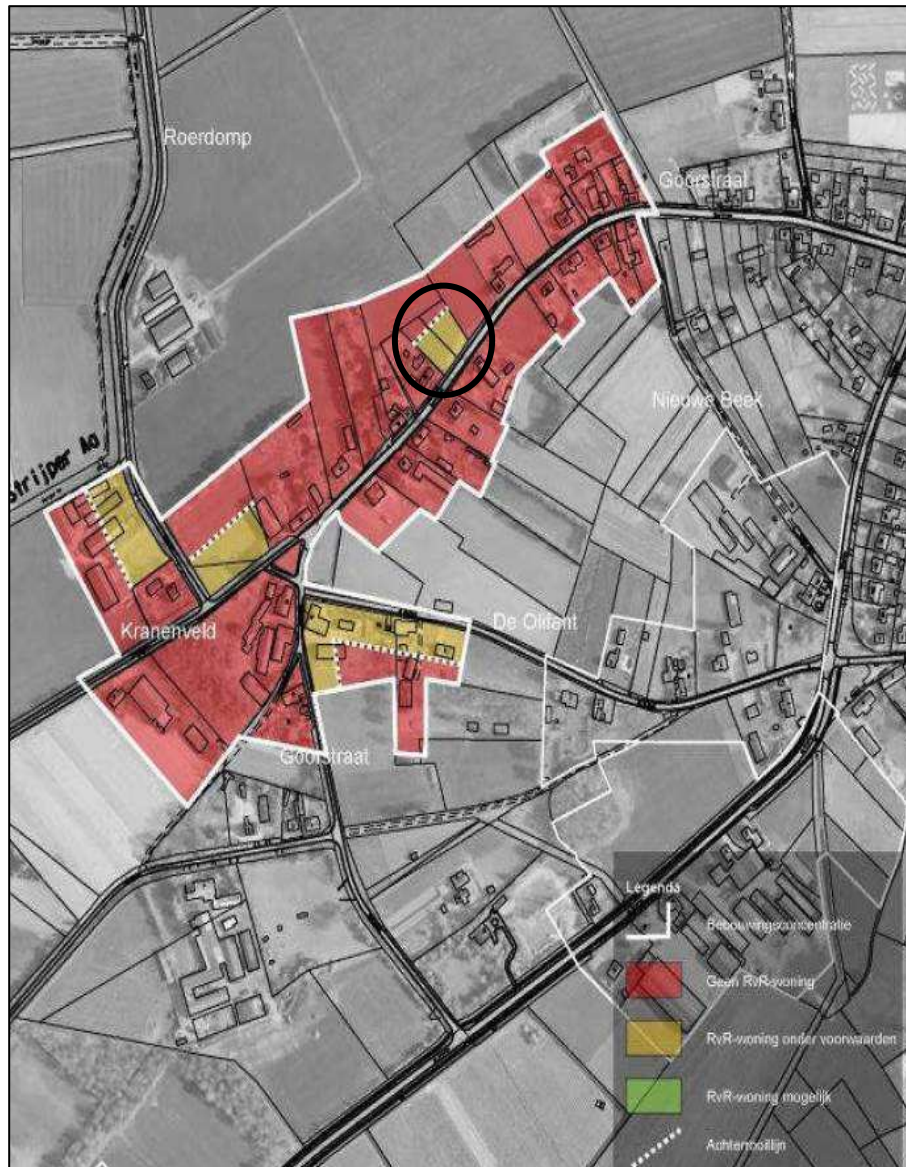
Samenvattend wordt gesteld: "als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen". Met de bouw van de Ruimte voor Ruimte-woning wordt een vrije kavel voor een particuliere initiatiefnemer gerealiseerd. Bovendien kan de bouw van de woning bijdragen aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

4.3.2 Visie bebouwingsconcentraties

Een bebouwingsconcentratie betreft een verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een duidelijke (historisch gegroeide) clustering van bebouwing, veelal gepaard met een zekere mate van functiemening. Binnen een dergelijke clustering van bebouwing wordt de eventuele toevoeging van burgerwoningen in ruimtelijk en functioneel opzicht toelaatbaar geacht.

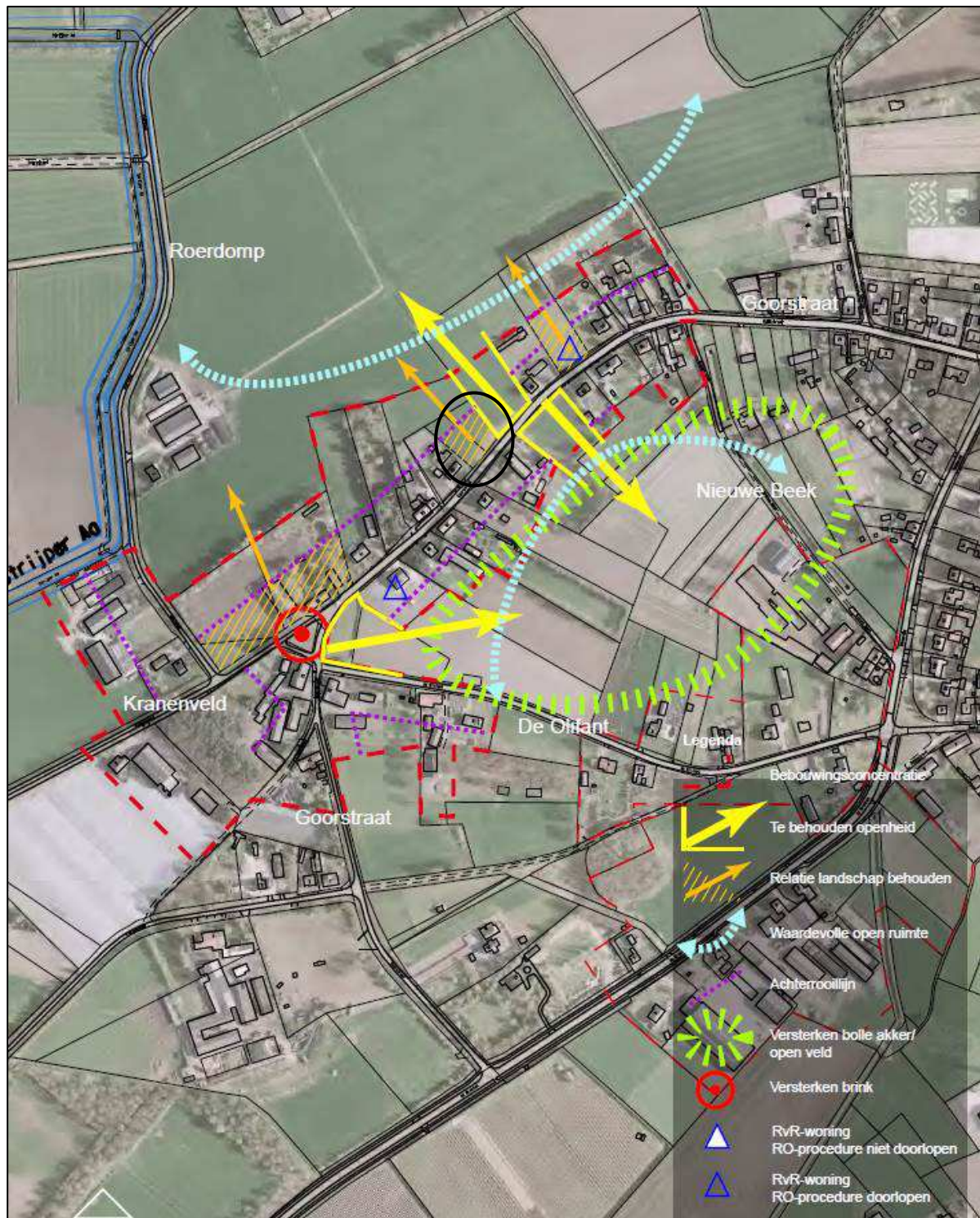
De gemeente Cranendonck heeft op 26 juni 2012 de 'Visie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Deze visie maakt alle regels en randvoorwaarden inzichtelijk die aan de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-woning in het buitengebied worden gesteld. In de gebiedsvisie zijn alle bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Cranendonck weergegeven, waarbij per bebouwingsconcentratie kwaliteiten en knelpunten zijn benoemd met eventuele mogelijkheden per bebouwingsconcentratie.

De Goorstraat is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Goorstraat-Kranenveld-Roerdomp-De Olifant'. In de 'Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck' is het plangebied opgenomen als locatie voor 'Ruimte voor Ruimte-woning onder voorwaarden'. Navolgende figuur geeft deze kaart uit de visie weer met daarop het plangebied aangeduid.



Figuur 17. Kaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' waarop het plangebied is aangeduid als mogelijke Ruimte voor Ruimte locatie.

Op de analysekaart is de achterrooiliijn opgenomen en is opgenomen dat er bij herontwikkeling van het plangebied sprake moet zijn van 'het behouden van de relatie met het landschap'. Aan de noordzijde van het plangebied is een waardevolle open ruimte gelegen. Het perceel dat ten oosten aan het plangebied grenst is aangeduid als: 'te behouden openheid'. Navolgende figuur geeft de analysekaart uit de 'Visie bebouwingconcentraties' weer waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 18. Analysekaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck' waarop het plangebied is aangeduid.

Met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning wordt rekening gehouden met de aangegeven achterrooilijn en het behouden van de relatie met het landschap.

4.3.3 Woonvisie 2012–2022

De gemeente Cranendonck heeft in 2012 een geactualiseerde woonvisie vastgesteld; 'Woonvisie 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.

Om het gewenste beeld binnen de gemeente te kunnen realiseren en rekening te houden met de ontwikkelingen heeft de gemeente Cranendonck de volgende beleidsdoelen gesteld:

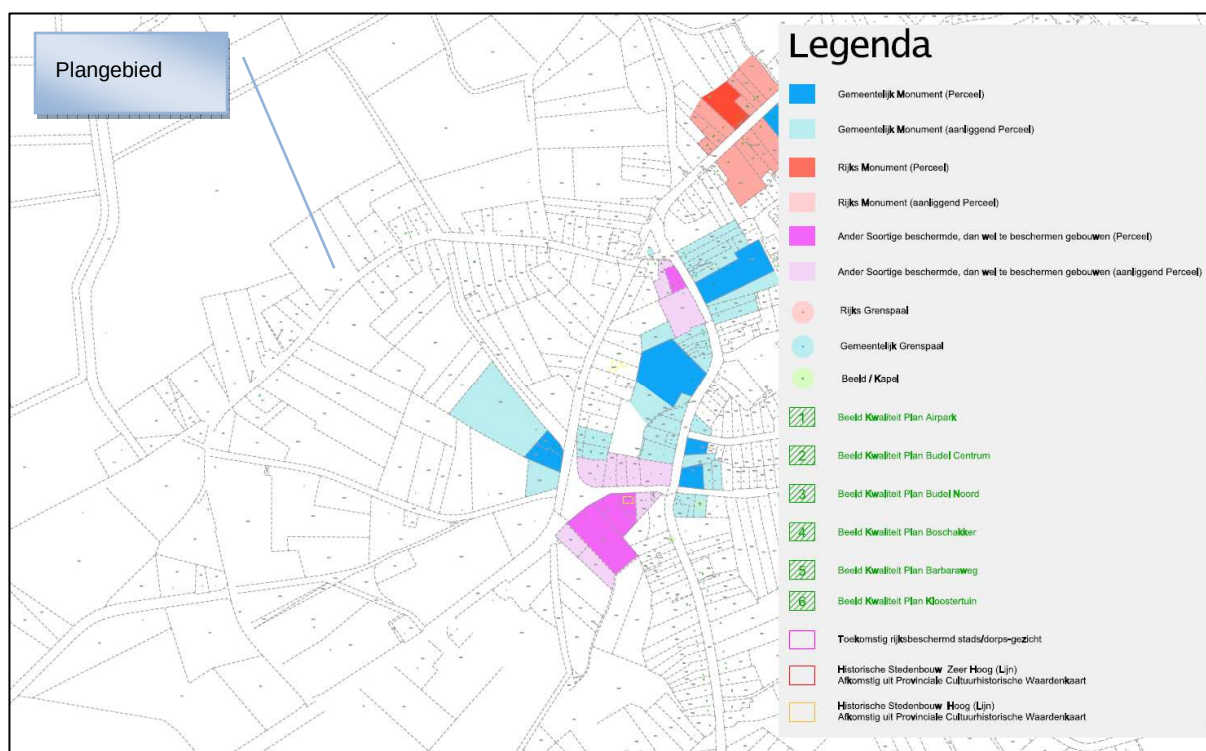
1. Behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
2. Een goede vestigings- en leefomgeving voor categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
3. Kwaliteit en duurzaamheid zijn uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen;
4. Iedere kern behoudt haar eigen karakter.

In de woonvisie wordt gesteld dat gezinnen de dragers zijn van de Cranendonckse gemeenschap. Kwalitatief goede woningen, kavels en realisatie van eigen initiatieven is erg belangrijk. Uit onderzoek blijkt dat deze groep het vaakst op zoek is naar een ruime koopwoning of een bouwkaavel in het midden of duurdere segment. Een relatief groot deel geeft de voorkeur aan een nieuwbouwwoning. Onder anderen Ruimte voor Ruimte-woningen, particuliere bouwkaavels en splitsingen van boerderijen in het buitengebied kunnen een kwalitatieve impuls voor deze doelgroep bieden. Hierdoor wordt ingezet op kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid in de kernen. Met het oog op de vergrijzing, ontgroening en de verzware van draaglast van investeringen, zijn kwaliteit en duurzaamheid uitgangspunten bij nieuwe maatschappelijke investeringen. Met de beoogde herontwikkeling wordt tevens ingespeeld op het 'levensloopbestendig bouwen'. Dit houdt in dat een zelfstandige woning geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal hier aandacht aan worden besteed. Bijgedragen wordt dan ook aan beleidsdoel 3 van de woonvisie. Met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte-woning in een groene, landelijke woonomgeving wordt tevens bijgedragen aan beleidsdoel 2.

Ten behoeve van de woning wordt geen gebruik gemaakt van het gemeentelijk bouwcontingent, maar van een bouwtitel in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de beleidsdoelen 1 en 4.

4.3.4 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft gekozen voor een welstandsbeleid waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn. Volgens de welstandskaart Soerendonk is het plangebied niet gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is. In navolgende kaart zijn de betreffende gebieden en percelen in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 19. Uitsnede Welstandskaat Soerendonk.

5. PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN

5.1 Natuur

5.1.1 Toets aan de Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Leenderbos en Weerterheide', gelegen ten oosten van Soerendonk en het plangebied. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Figuur 20. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Leenderbos en Weerterheide'.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 500 meter tot dit Natura 2000-gebied. De bouw van de Ruimte voor Ruimte-woning ter plaatse van het plangebied heeft geen significante invloed op dit gebied. Er is geen sprake van bijvoorbeeld het houden van dieren of de uitstoot van ammoniak op een andere wijze.

5.1.2 Flora en Faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als cultuurgrond. Er zijn geen gebouwen aanwezig en de grond wordt intensief beheerd ten behoeve van de landbouw. Voor herontwikkeling van het perceel naar een Ruimte voor Ruimte-woning is een flora en fauna quick scan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, uitgevoerd door NIPA, d.d. 5 februari 2013 met rapportnummer 13399 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hieronder opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen:

“Bij de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van een ongenummerd perceel aan de Goorstraat te Soerendonk, kadastraal bekend onder de gemeente Maarheeze, sectie F, nummer 285 en 286 zijn op de locatie geen beschermde soorten waargenomen die een belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De locatie is tevens ongeschikt als verblijfplaats of foerageergebied voor dieren. Op basis van de quickscan is een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezig flora en fauna, ons inziens, niet noodzakelijk. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora en faunawet noodzakelijk”.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Voor archeologische waarden geldt per 1 september 2007 op basis van de gewijzigde Monumentenwet 1988 de wettelijke verplichting om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeenten Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. De gemeente heeft in 2011 tevens het cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Op de archeologiekaart is het plangebied gelegen binnen een gebied met een hoge verwachtingswaarde (categorie 4), gedeeltelijk op een esdek. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 21. Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied aangegeven.

De terreinen met een hoge verwachting buiten de dorpskernen liggen in zones van het landschap waar de meeste archeologische vindplaatsen verwacht mogen worden. In het beleidsplan van de gemeente Cranendonck is beschreven dat bij terreinen met hoge archeologische verwachting archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm.. Bij esdekken wordt een diepte van 50 cm. gehanteerd. De bouwlocatie is grotendeels gelegen buiten het esdek, waarbij dan ook archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlak groter dan 500 m² en een diepte van 30 cm.. Het plangebied wordt bestemd naar 'Wonen'. Er wordt derhalve een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen, overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan buitengebied. In de regels is verankerd dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij een bodemverstoring binnen het plangebied van meer dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld. Hiermee worden de archeologische waarden beschermd.

5.2.2 Cultuurhistorie

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen (objecten met) cultuurhistorische waarden. De Goorstraat heeft een redelijke hoge waarde in het kader van historische geografie. De ontwikkeling van een woning binnen het plangebied tast deze waarde niet aan.

6. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

6.1 Water

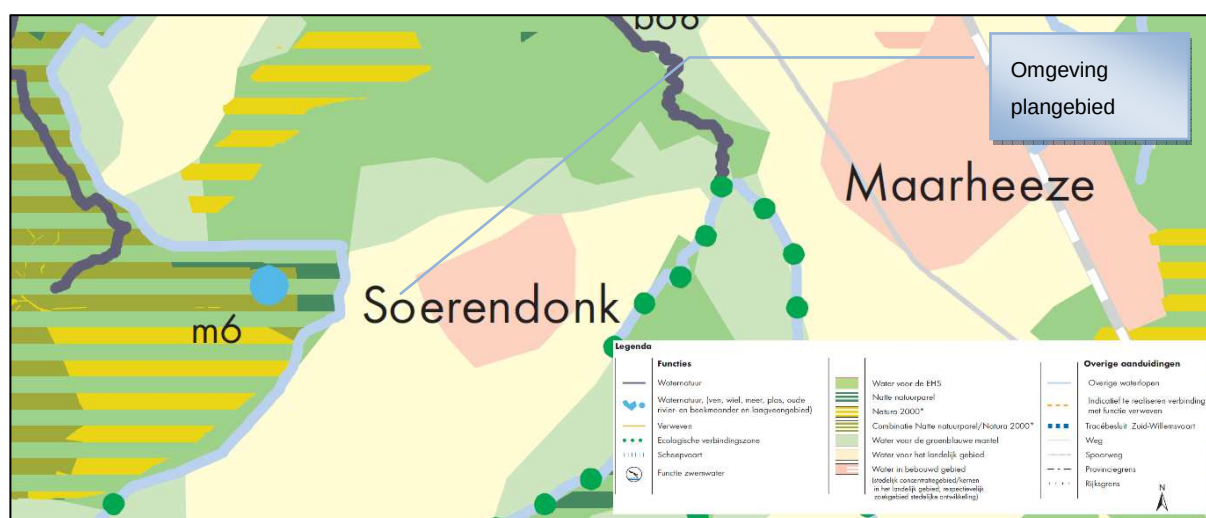
6.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven op de locaties inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

6.1.2 Relevant beleid

6.1.2.1 Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden en bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan geldt als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het Waterplan 2010-2015 kent ook een begrenzing die aangeeft wat de belangrijke wateraspecten in een gebied zijn. In navolgende figuur is een uitsnede van de kaart met waterhuishoudkundige functies voor het plangebied en de omgeving weergegeven.

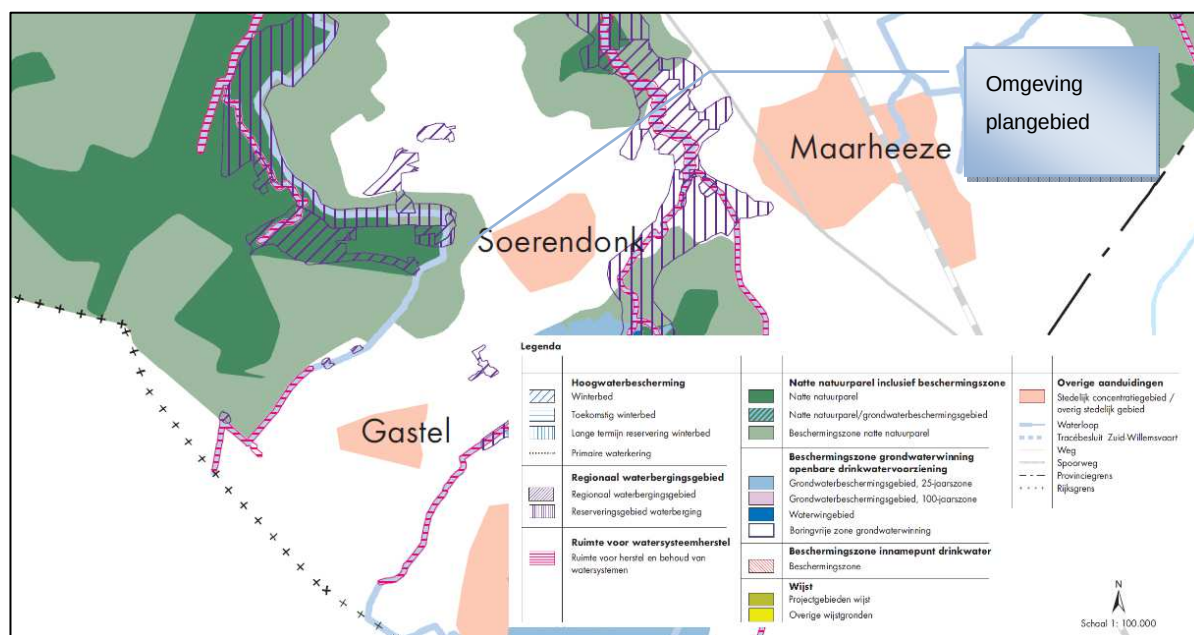


Figuur 22. Uitsnede kaart Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waterhuishoudkundige functies'.

De omgeving van het plangebied is aangeduid als gelegen in 'Water voor het landelijk gebied'. Het waterbeheer binnen deze gebieden richt zich op het scheppen en behouden van de waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerende landbouw,

met als randvoorwaarde de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparel. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

Op de kaart 'Structuurvisie Water' is het plangebied aangeduid als gelegen in een 'beschermingszone natte natuurparel'. In de Natte natuurparels en de beschermingszones gelden beperkingen in de vorm van een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten die de grondwaterstand negatief kunnen beïnvloeden, zoals drainage en diepploegen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart uit het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 voor Soerendonk en omgeving.



Figuur 23. Uitsnede kaart Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Structuurvisie Water'.

In een attentiegebied wordt in beginsel geen nieuwe grondwateronttrekking toegelaten en is het niet toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen binnen of naar deze gebieden te verplaatsen. Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van het toestaan van nieuwe grondwateronttrekking. De ligging in de beschermingszone natte natuurparel vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling. Daarbij is in de regels van onderhavig bestemmingsplan het beleid voor de attentiegebieden verankerd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel'.

6.1.2.2 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck voor de periode 2010 tot en met 2015 volgens welk beleid invulling wordt gegeven stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat. Doelstellingen zoals genoemd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan zijn:

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

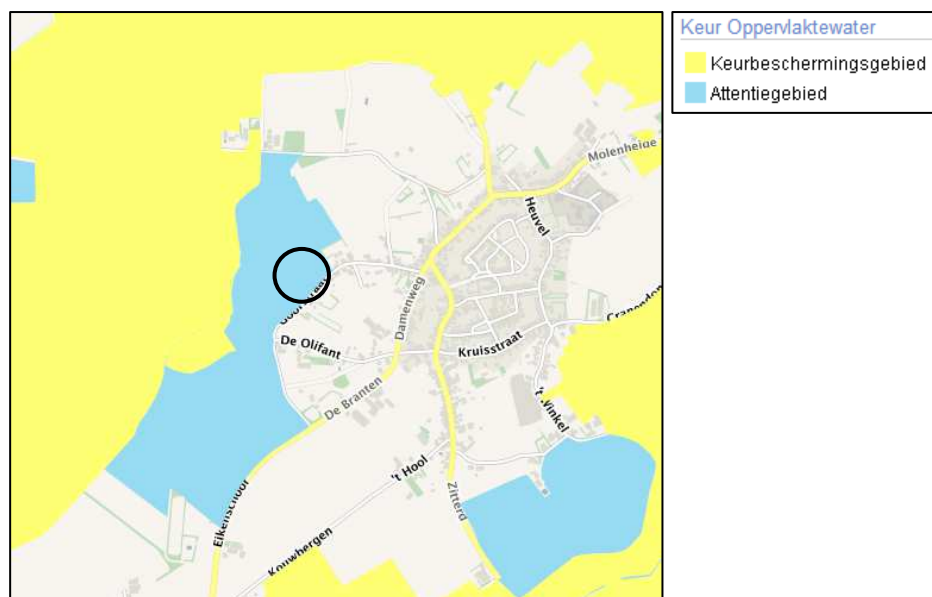
- effectief intern en extern communiceren;
- voortgangsbewaking.

Uitgangspunt bij nieuwbouw binnen de gemeente is dat het hemelwater in beginsel op eigen terrein wordt verwerkt. Tevens is de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel vereist.

6.1.2.3 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2013' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Het plangebied is aangeduid als gelegen in een attentiegebied. Voor een attentiegebied geldt vergunningplicht voor alle lozingen en onttrekkingen en de aan- en afvoer van water, waarbij getoetst wordt op een standstill op de rand van natuurgebieden voor zover er een hydrologische relatie is met de natte natuurparel. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart met daarop het plangebied aangegeven.



Figuur 24. Keurkaart met daarop het plangebied aangegeven.

6.1.2.4 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt 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. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

6.1.2.5 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'

Het Waterbeheerplan 'Krachtig water 2010-2015' dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlaktewaterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurde materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

6.1.2.6 Beleidsnota Stedelijk Water

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water. De Beleidsnota Stedelijk Water beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties. Daarnaast biedt het een waterkansenkaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten. Het waterschap is bereid om -bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe bestemmingsplannen- tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het bestemmingsplan.

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

Waterketen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolsystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen). Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken.

Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu-)technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

6.1.2.7 Kadernota 'Stedelijk water'

De kadernota 'Stedelijk Water' geeft de ambitie van waterschap De Dommel om stedelijk water integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Waterschap De Dommel pakt de ambitie op door richting gemeenten duidelijk te zijn over de verschillende rollen van het waterschap in het stedelijk water. Het waterschap neemt de volgende specifieke maatregelen in stedelijk gebied:

- op maat verstrekken van subsidies aan gemeenten voor afkoppelen van regenwater, aanleg van afwateringsstructuur en het in beeld brengen van actueel verhard oppervlak;
- uitvoering van maatregelen in de keten zoals de aanpassing van rioolwaterzuiveringen, gemalen en de aanleg van rioolwaterzuiveringen;
- uitvoering van onderhoud aan waterlopen die voorheen door gemeenten werden onderhouden.

6.1.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +27,8 m. De bodem aldaar betreft een hoge zwarte enkeerdgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 60-80 cm-mv. De GLG bedraagt 140-160 cm-mv.

6.1.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Binnen het plangebied wordt één Ruimte voor Ruimte-woning opgericht met een verhard oppervlak van circa 350 m², bestaande uit 160 m² hoofdgebouw, 90 m² aan bijgebouwen en 100 m² erfverharding.

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van T=10+10%. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 350 m² aan Goorstraat ong. 17 m³ bedraagt. Het waterschap hanteert het principe wateroverlast vrij bestemmen. Dit betekent dat niet alleen een bui van T=10+10% dient te kunnen worden geborgen, maar dat bij een bui van T=100 geen overlast voor derden ontstaat. Voor een bui met een omvang van T=100 dient ruimte gevonden te worden voor de opvang van 23 m³ aan hemelwater.

6.1.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

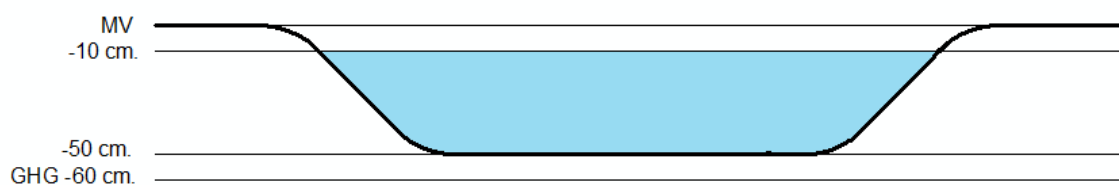
In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (T=100) zal plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het

water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren en zal het infiltratieveld daarmee droog staan. Gelet op de GHG ter plaatse zal het infiltratieveld een diepte kennen van circa 50 centimeter. Bij een waking van 10 centimeter zal in het infiltratieveld tot 40 centimeter diep geborgen kunnen worden. Rekening houdend met een flauw talud, zal het infiltratieveld een oppervlakte kennen van circa 75 m². In navolgende figuur is de ligging van het beoogde infiltratieveld weergegeven.



Figuur 25: Beoogde ligging infiltratieveld binnen plangebied

Navolgende figuur betreft een doorsnee van het beoogde infiltratieveld binnen het plangebied.



Figuur 26: Doorsnee beoogd infiltratieveld

Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekragen, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 27. Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden.

6.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persriolering. Een gescheiden rioleringsstelsel zal worden aangelegd.

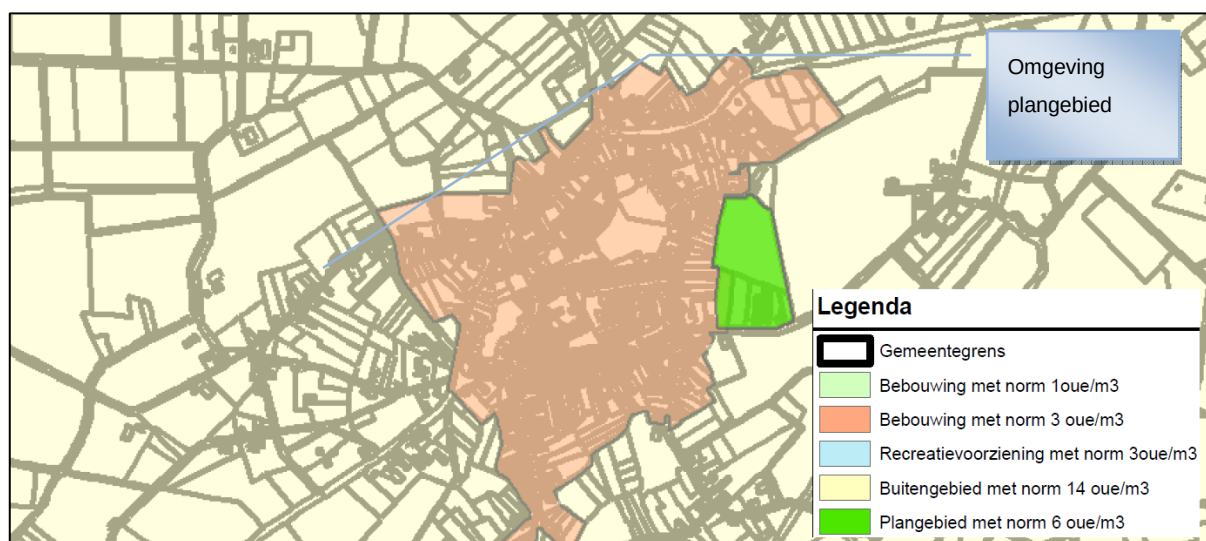
Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

6.2 Geurhinder

6.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de

bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/ de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wgv de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van 1 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden de wettelijke standaardnormen van 14 oue/m³ en 3 oue/m³. In de bijlage behorende bij deze gebiedsvisie is het plangebied aangeduid als buiten de bebouwde kom. Een geurnorm van 14 oue/m³ is van toepassing. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de geurverordening weer waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 28. Bijlage geurzonering ter plaatse van het plangebied.

Voor dieren waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld gelden vaste afstanden. Voor het buitengebied geldt dat er sprake is van een vaste afstand van 50 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object.

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De boogde Ruimte voor Ruimte-woning mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

6.2.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

De ontwikkeling ziet op bouw van één woning. In navolgende tabel wordt een beeld gegeven van de ligging van het plangebied ten opzichte van veehouderijbedrijven in de omgeving.

Adres	Soort bedrijf	maatvoering	Eenheid	Afstand (in m)
Roerdomp1	Melkveebedrijf	Vaste afstand	50 meter	195
Roerdomp 3	Melkveebedrijf	Oue m ³	7974,40 oue m ³	300
Goorstraat 35	Paarden	Vaste afstand	50 meter	215
Goorstraat 32	Melkveebedrijf	Vaste afstand	50 meter	210
De Olifant 6	Melkveebedrijf	Vaste afstand	50 meter	195

Figuur 29. Agrarische bedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied.

De melkveebedrijven in de omgeving zijn ruim gelegen buiten de afstand van 50 meter van het plangebied. In de omgeving van het plangebied is één vleesstierenbedrijf gelegen. De geuruitstoot van vleesstieren is relatief klein.

6.2.3 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied is één intensieve veehouderij gelegen. Dit betreft het bedrijf gelegen aan de Roerdomp 3. Op deze locatie zijn 224 vleesstieren of ander vleesvee ten behoeve van de roodvleesproductie vergund. De voorgrondbelasting van het bedrijf ten opzichte van het plangebied is berekend met het programma V-Stacks vergunning. Hierbij is uitgegaan van een worst-case scenario waarbij alle emissie van het bedrijf geprojecteerd is op de dichtst bij het plangebied gelegen hoek van het bouwvlak. De berekening is opgenomen in navolgende figuur.

Naam van het bedrijf: Goorstraat ong. tov Roerdomp 3

Berekende ruwheid: 0,25 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Hoek Roerdomp 3	167 210	367 909	6,0	6,0	0,50	4,00	7 974

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Hoek bouwvlak	167 444	368 089	14,0	1,2

Figuur 30. V-Stacks berekening voorgrondbelasting Roerdomp 3 ten opzichte van het plangebied.

Aangezien de voorgrondbelasting op het plangebied de geurnorm van 14 oue/m³ niet overschrijdt, is herontwikkeling van het plangebied naar woningbouwlocaties in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

6.2.4 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. De gemiddelde achtergrondbelasting in extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden in de gemeente Cranendonck ligt rond de 10 oue/m³. Dit betekent dat er sprake is van een 'redelijk goed' leefklimaat. In de omgeving van het plangebied is slechts één intensieve veehouderij gelegen. Dit bedrijf genereert een voorgrondbelasting van 1,2 oue/m³ en heeft een groot aandeel in de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied. Aannemelijk is dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied tenminste goed is.

6.2.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De herontwikkeling van het plangebied naar een Ruimte voor Ruimte-woning mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen worden echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen die gelegen zijn tussen en nabij het plangebied en de betreffende veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied naar een Ruimte voor Ruimte-woning belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

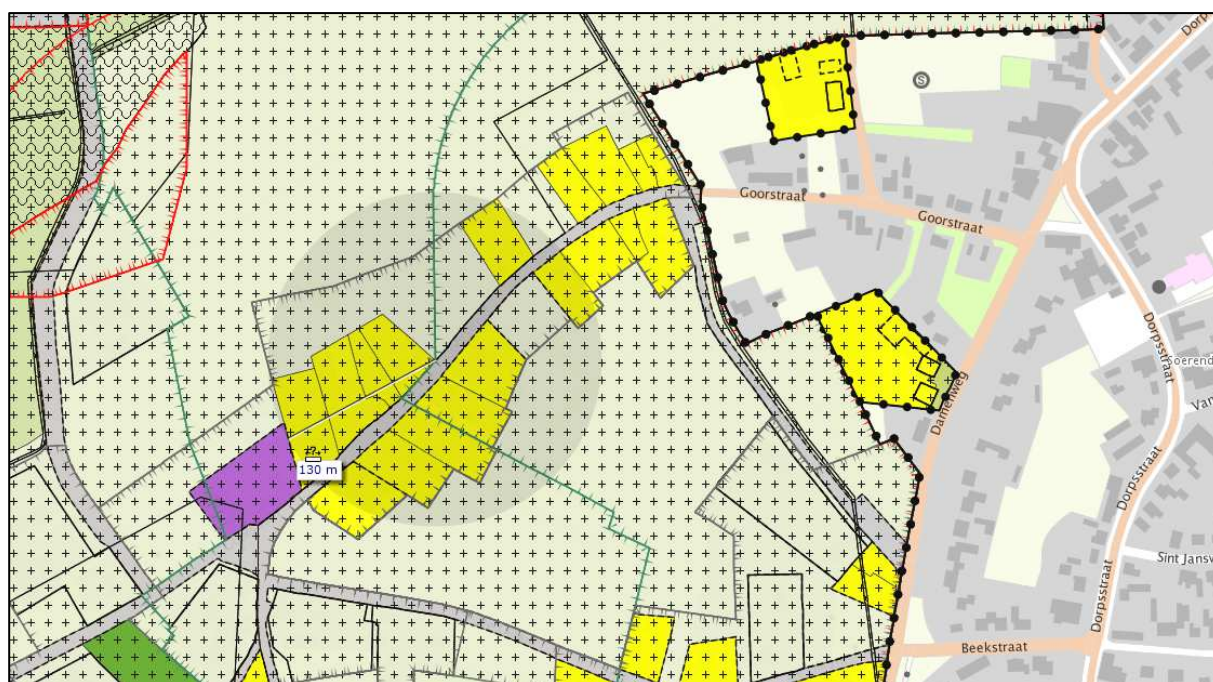
Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering”. De (indicatieve) lijst ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

In de nabije omgeving van het plangebied is één niet-agrarische bedrijf gevestigd. Dit betreft het bedrijf ‘Feijen Verspanningstechniek’, gelegen aan Goorstraat 33/33a. Dit betreft een metaalbewerkingsbedrijf. In het kader van bedrijven en milieuzonering dient rekening gehouden te worden met de volgende richtlijnafstanden:

SBI	Omschrijving	Afstanden in meter					Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
251, 331	Constructiewerkplaatsen	30	30	100	30	100	3.2

Figuur 31. Richtlijnafstanden in het kader van richtlijn Bedrijven en milieuzonering.

Er dient een richtlijnafstand van ten minste 100 meter tot het plangebied te worden aangehouden. Het bedrijf is (echter) op een afstand van tenminste 130 meter van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning gelegen. Hiermee is er geen sprake van een zonering waarmee rekening gehouden dient te worden in het kader van de bedrijven en milieuzonering. Navolgende figuur betreft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van het bedrijf Feijen Verspanningstechniek.



Figuur 32. Ligging plangebied ten opzichte van het niet-agrarisch bedrijf in de omgeving.

6.4 Geluidsaspecten

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Het plangebied is gelegen aan de Goorstraat ong. te Soerendonk. Voor deze straat geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek, opgesteld door Tritium Advies, d.d. 8 januari 2013 met rapportnummer 1212/044/RV is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

“Het plangebied is gelegen in buitenstedelijk gebied. Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Goorstraat, De Olifant en Nieuwe Beek. Voor de drie beschouwde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. De Wet geluidhinder legt hierdoor geen beperkingen op aan het bouwplan.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning niet hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) hoeft er geen nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Omdat de woning geluidonbelast is (en de cumulatieve geluidbelasting op geen enkele gevel hoger is dan 53 dB), voldoet de woning uiteraard ook aan de voorwaarde dat de woning een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte heeft.”

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’ wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

6.5.2 Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck

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

6.6 Bodemgesteldheid

Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Daarom vraagt de gemeente bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen om een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740). Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een verontreiniging die het beoogde gebruik niet toestaat, is een sanering noodzakelijk voordat gebouwd kan worden.

Door M&A Adviesbureau BV is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 12 november 2009 met rapportnummer 29-SGoong-vo-v1 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen:

"Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese 'onverdachte locatie' worden aanvaard, ondanks de aanwezigheid van de verontreinigingen met enkele zware metalen in de bovengrond en het grondwater en de minimale aanwezigheid van naftaleen. De geconstateerde verhogingen zijn van dien aard dat geen gevaar bestaat voor de volksgezondheid en hebben bovendien geen directe relatie met de onderzoekslocatie. De verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem en het doorsijpelen naar het grondwater. De marginale aanwezigheid van naftaleen in het grondwater is niet te verklaren, mede vanwege het feit dat geen bronnen op of in de directe nabijheid van de onderzoekslocatie zijn aan te wijzen die deze verontreiniging hadden kunnen veroorzaken. Een nader onderzoek is ons inziens niet noodzakelijk."

"De concentratie van cadmium in de bovengrond is lager dan de som van tweemaal de AW en lager dan de max W, dus deze kan gezien worden als multifunctioneel herbruikbaar. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit Bodemkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat in verband met de bestemmingswijziging en de bouwaanvraag er geen belemmeringen zijn qua bodemgesteldheid."

6.7 Externe veiligheid

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

- Bedrijven;

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

6.7.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft Maatschap Lievenoogen gelegen aan Groenstraat 5, op een afstand van circa 600 meter ten noorden van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van dit bedrijf.

6.7.2 Transport

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

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

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

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

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

6.7.3 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

6.8 Verkeer/infrastructuur en verkeerskundige beoordeling (mobiliteit en parkeren)

De te ontwikkelen woning wordt ontsloten aan de Goorstraat. Bij de inrichting van de toekomstige bebouwing dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Bij de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. De verkeersaantrekkende werking van één Ruimte voor Ruimte-woning is minimaal en er zal geen verkeersonveilige situatie ontstaan door de beoogde ontwikkeling.

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

7.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

7.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- Gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Nadere detaillering van de bestemming;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

7.4 Toelichting bestemming

7.4.1 Wonen

Binnen het plangebied wordt één woonbestemming toegevoegd. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' is een Ruimte voor Ruimte-woning toegestaan, met een afwijkende inhoud van 900 m³. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bouwen – bebouwingsvrije zone' wordt geen bebouwing toegestaan.

7.4.2 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het is niet toegestaan om zonder een archeologisch rapport waaruit blijkt dat geen archeologische waarden zullen worden verstoord, bouwwerken te bouwen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld.

7.4.3 Waarde – Beschermingszone natte natuurparel

De voor 'Waarde - Beschermingszone natte natuurparel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige toestand, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuurwaarden in het aangrenzende natuurgebied. Hiertoe is het stelsel voor het aanvragen van een omgevingsvergunning overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Cranendonck zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst, de instandhouding van de behaalde ruimtelijke kwaliteitswinst en een artikel betreffende planschadeverhaal opgenomen.

8.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komt. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

9. OVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. Gezien de aard van het project in het kader van de Wet ruimtelijke ordening zal voor deze bestemmingsplanherziening geen inspraak worden verleend.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Per brief d.d. 13 januari 2014 heeft Waterschap De Dommel gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Gevraagd wordt om verduidelijking van de ligging van een mogelijk infiltratieveld voor de benodigde hemelwaterberging. Daarbij vraagt het waterschap om aanvulling van enkele begripsbepalingen in de bestemmingsplanregels.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Waterschap De Dommel is de waterparagraaf van onderhavig bestemmingsplan aangevuld en is een aantal begripsbepalingen toegevoegd in de bestemmingsplanregels.

Per brief d.d. 1 april 2014 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat zij tot de conclusie komen dat de beoogde herontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is, maar dat er nog strijdigheid bestond met de Verordening ruimte 2014 door het ontbreken van de bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Daarbij geeft de provincie aan dat bij het toepassen van de regels (artikel 5.3.3) nog niet is voorzien in het horen van het betrokken waterschapsbestuur zoals vereist door artikel 12.1, derde lid van de Verordening ruimte.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is een aanvulling gegeven in artikel 5.3.3 onder b van de regels van onderhavig bestemmingsplan. Daarbij heeft initiatiefnemer inmiddels een bouwtitel Ruimte voor Ruimte verworven. Deze bouwtitel is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.