



Onzelievevrouwestraat 2
6004 AC Weert

Postbus 10258
6000 GG Weert

0495-794511

info@grootsinadvies.nl
www.grootsinadvies.nl

bestemmingsplan

Puttendijk 2 te Maarheeze

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.BPMHZ5012-VAS1

Fase: vastgesteld

Versie: 3 februari 2015

Toelichting

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING EN DOEL	4
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	4
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	5
2 HUIDIGE STRUCTUUR.....	6
2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING.....	6
2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	6
2.3 FUNCTIONELE STRUCTUUR	6
3 PLANBESCHRIJVING	7
3.1 STEDENBOUWKUNDIGPLAN	7
3.2 ONTSLUITING EN PARKEREN.....	10
4 BELEIDSKADER	11
4.1 RIJKSBELEID	11
4.2 PROVINCIAAL BELEID.....	11
4.3 REGIONAAL BELEID	13
4.4 GEMEENTELIJK BELEID	14
5 MILIEU EN ARCHEOLOGIE.....	16
5.1 BODEM.....	16
5.2 GELUID.....	16
5.3 LUCHTKWALITEIT	17
5.4 EXTERNE VEILIGHEID	17
5.5 WATER	19
5.6 ARCHEOLOGIE.....	20
5.7 HINDERLIJKE BEDRIJVIGHEID	22
5.8 NATUUR, FLORA EN FAUNA	24
6 BESTEMMINGSPLAN	25
6.1 ALGEMEEN	25
6.2 TOELICHTING OP REGELS	25
6.3 TOELICHTING OP VERBEELDING.....	27
7 UITVOERBAARHEID.....	28
7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	28
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	28
BIJLAGE.....	30
1. BODEMONDERZOEK.....	30
2. AKOESTISCH ONDERZOEK	32
3. ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID.....	34
4. NATUURWAARDEN ONDERZOEK.....	36
5. VASTSTELLINGSBESLUIT BESTEMMINGSPLAN	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

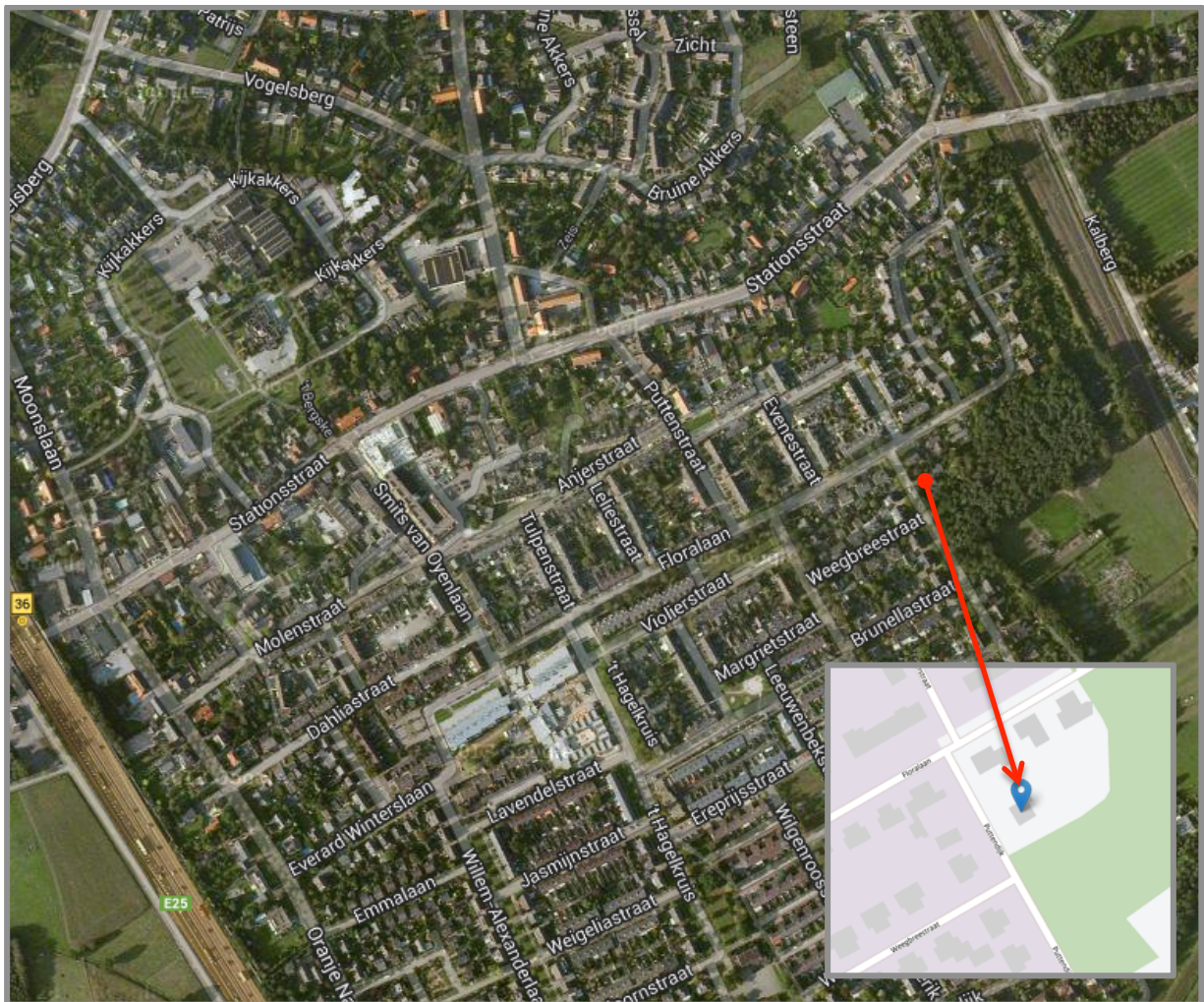
Op 17 september 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck het standpunt ingenomen om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een levensloopbestendige woningen op het perceel aan de Puttendijk 2 te Maarheeze. Op 5 november 2013 heeft de gemeenteraad besloten om medewerking te verlenen aan de benodigde partiële herziening van het bestemmingsplan "Kom Maarheeze".

Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling om de toevoeging van deze woning mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft de zijtuin van de woning Puttendijk 2, kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie D, nummers 934 en 735 (ged.). Het perceel ligt ten oosten van de kern Maarheeze.

In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Ligging plangebied in omgeving

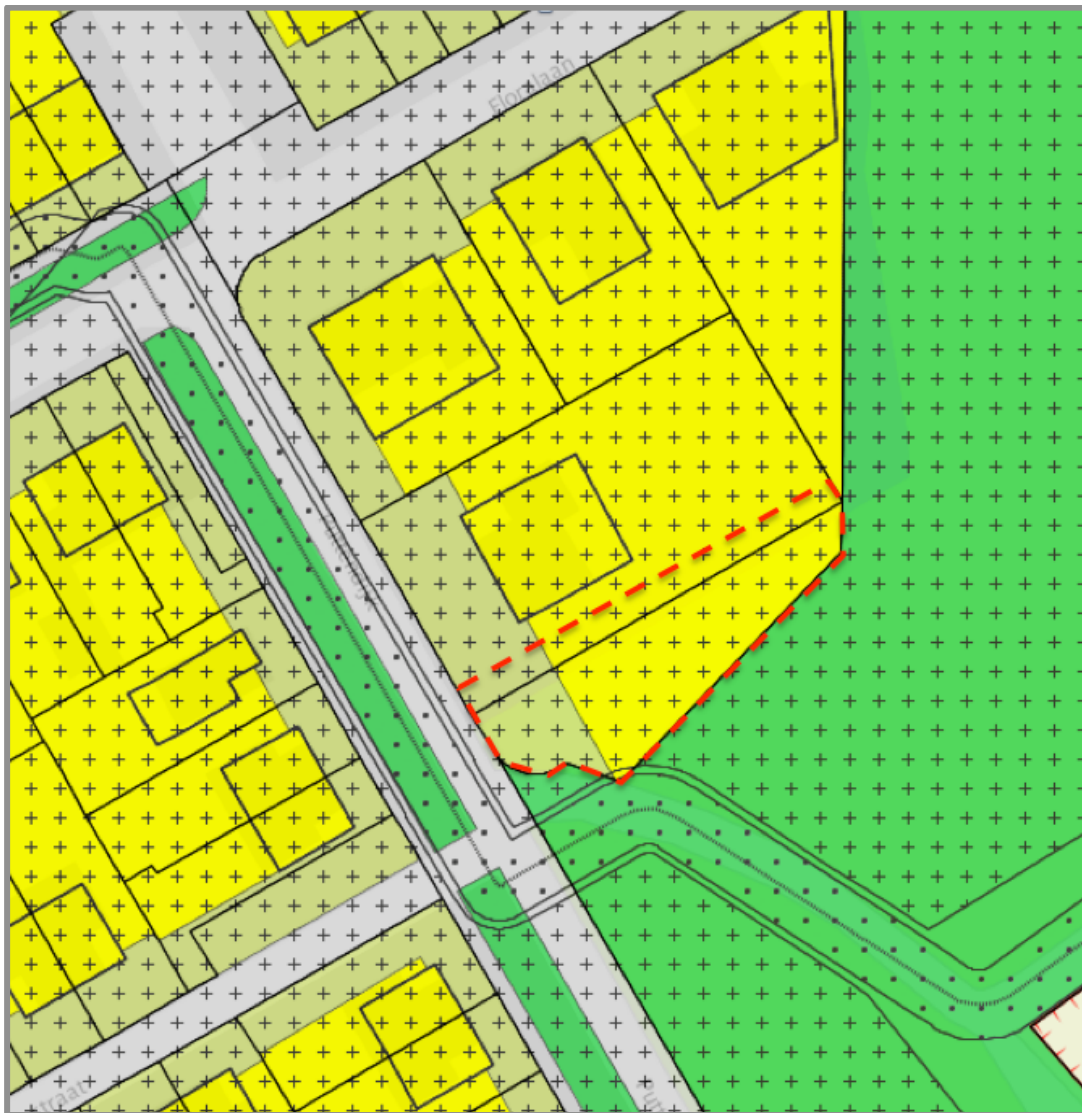
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige perceel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Kom Maarheeze”. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck en is op 3 oktober 2013 in werking getreden.

Het volledige perceel Puttendijk 2 heeft hierin de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ en tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Voorts gelden ter plekke de nadere aanduidingen bouwvlak, maximum goothoogte 7 meter, maximum bouwhoogte 10 meter en maximaal aantal wooneenheden één. Het voorliggende initiatief voorziet in de toevoeging van een tweede woning en is derhalve in strijd met het voornoemd bestemmingsplan.

Daarbij mag een woning enkel gebouwd worden binnen het aangeduide bouwvlak. De onderhavige woning is gesitueerd buiten het bouwvlak, in de zijtuin van de woning Puttendijk 2.

Het bestemmingsplan ‘Kom Maarheeze’ kent geen relevante binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden om alsnog te komen tot de realisatie van een extra woning.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Maarheeze'

2 Huidige Structuur

2.1 Historische ontwikkeling

Tot 1997 was Maarheeze een zelfstandige gemeente. Sinds 1 januari 1997 maakt Maarheeze deel uit van de gemeente Cranendonck. De kern Maarheeze is ontstaan als een esdorp met oude akkercomplexen die de kern omringen. In de loop van de tijd heeft Maarheeze zich flink uitgebreid, waarbij de ligging tussen de A2 en de spoorweg bepalend is geweest.

2.2 Ruimtelijke structuur

Ten noordwesten van de kern is Maarheeze aangesloten op de A2. De hoofdstraat van Maarheeze is de Stationsstraat. Het gebied ten zuiden van de Dahliastraat-Floralaan (nagenoeg evenwijdig aan de Stationsstraat) is vanuit de centrale noordzuidgerichte as 't Hagelkruis opgebouwd. De centrale weg 't Hagelkruis en de parallel aangelegde straten Gentiaanstraat, Willem Alexanderlaan en Puttendijk functioneren als erftoegangswegen in dit deel van Maarheeze. Parkeren vindt voornamelijk plaats op het eigen terrein.

De groenvoorzieningen ten zuiden van de Stationsstraat vormen geen duidelijk herkenbare structuur. Langs de spoorlijn ligt een brede groenzone die in zuidelijke richting steeds dichter is beplant. De straat 't Hagelkruis heeft een zeer ruim profiel die hoofdzakelijk met groenvoorzieningen is ingevuld. 't Hagelkruis vormt wat betreft groenvoorzieningen een duidelijke scheiding tussen een westelijk en oostelijk deel van het gebied.

2.3 Functionele structuur

De belangrijkste functie in de kern Maarheeze is de woonfunctie. De ontwikkelingslocatie is voor wat betreft de voorzieningen gericht op de kern Maarheeze. Alle winkels (dagelijks en niet-dagelijks) zijn in de huidige situatie aan de Stationsstraat en het winkelgebied aan de Smits van Oyenlaan gelegen. Op de hoek van de Koenraadweg en de Philipsweg ligt het sportpark van Maarheeze; Romrijten.



Foto's plangebied

Door middel van het voorliggend bestemmingsplan wordt in de zijtuin van het perceel een bouwvlak geprojecteerd ten behoeve van de realisatie van één vrijstaande seniorenwoning. Het nieuwe, afgesplitste perceel heeft een oppervlakte van circa 595 m². De toe te voegen woning is eveneens aan de Puttendijk georiënteerd.

De woning sluit voor wat betreft situering (voorgevellijn) en karakteristiek (vrijstaand), aan bij de omliggende bebouwing. De voorgestane goot- en bouwhoogte is met respectievelijk 5 en 8 meter lager dan die van de omliggende bebouwing (7 en 10 meter). Dit omdat gezien de overgang naar het aansluitend groener gebied een woning met grote en hoge bouwmassa niet wenselijk is. De voorgestane seniorenwoningen met een kleinere en lagere

bouwmassa doet geen onevenredige afbreuk aan de zachte overgang naar de groenzone en het aangrenzend zandpad naar het achterliggend gebied.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het onderhavige perceel ingevolge het bestemmingsplan “Kom Maarheeze” reeds een woonbestemming heeft. Alhoewel ter plekke bij rechte geen extra woning gerealiseerd kan worden, is het wel mogelijk om ter plekke bebouwing in de vorm van bijbehorende bouwwerken c.q. bijgebouwen ten behoeve van de bestaande woning Puttendijk 2 te realiseren. Ook in de oorspronkelijke situatie is dus geen sprake van een “bebouwingsvrije zone” als overgang naar de genoemde groenzone.

Het voorgaande is juridisch gewaarborgd in de planregels en op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. De regels zijn gebaseerd op de regels van het bestemmingsplan “Kom Maarheeze” waardoor de bouwmogelijkheden (afstand zijdelingse perceelsgrens, oppervlakte bijgebouwen, hoogte bijgebouwen etc.) exact overeenkomen met de mogelijkheden van de omliggende woonpercelen.

De architectonische verschijningsvorm van de woning is nog niet bekend. Alhoewel het perceel in de welstandsvrije zone is gelegen, zal de architect een woning ontwerpen in harmonie met de omgeving en de omliggende bebouwing.



Toekomstige indicatieve situatie

3.2 Ontsluiting en parkeren

De nieuwe woning wordt middels een in/uitrit direct ontsloten via de Puttendijk.

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe woning maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012).

De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning bij een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom' bedraagt minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen. Er is derhalve sprake van een ruimte bandbreedte. In overleg met de gemeente wordt uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit wordt gewaarborgd middels een bepaling in de anterieure overeenkomst welke wordt afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Ter plekke moet worden voorzien in 2 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

De visie van het Nederlandse kabinet over de inrichting van Nederland is vastgelegd in de Nota Ruimte met de titel 'Ruimte voor ontwikkeling'. In deze nota zijn de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ordening van Nederland tot 2020 vastgelegd en wordt een vooruitzicht tot 2030 gegeven.

De vier algemene doelen van de Nota Ruimte zijn:

- Versterking van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- Ontwikkeling van krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- Waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijk, landschappelijke en culturele waarden);
- Veiligheid (voorkoming van rampen).

In de Nota Ruimte wordt een zuinig ruimtegebruik, een meervoudig ruimtegebruik en compact bouwen als belangrijke thema's benadrukt. De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dit wil zeggen dat het provinciaal beleidskader steeds meer richtinggevend zal zijn.

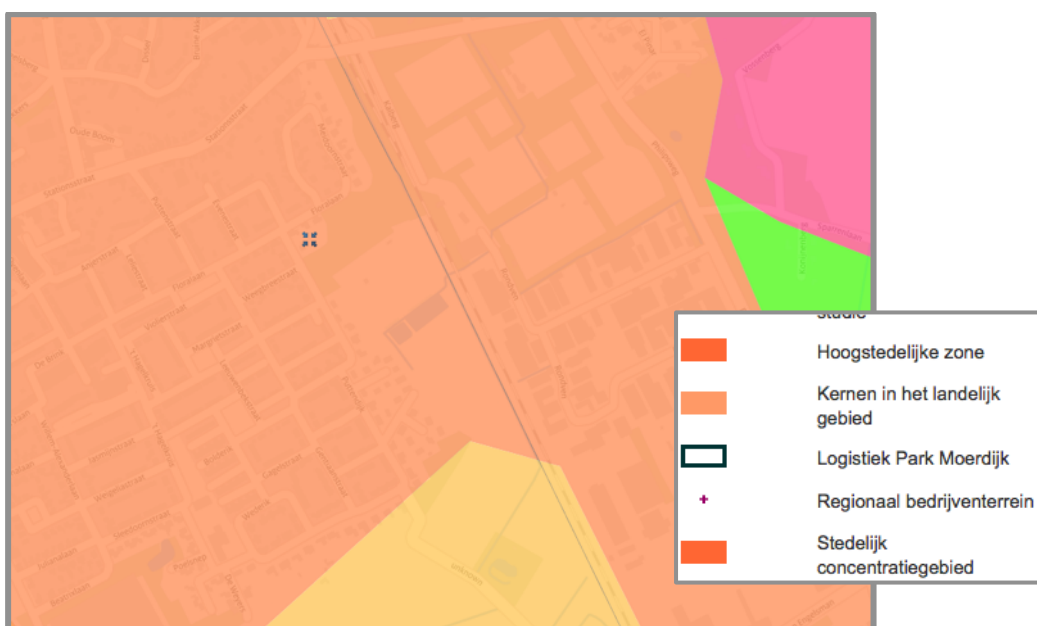
4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SVRO) vastgesteld. De herziening is met ingang van 19 maart 2014 in werking getreden.

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Het onderhavige plangebied is gelegen in de kern Maarheeze en is op de structurenkaart aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'.



Uitsnede Structurenkaart Svro

De stedelijke structuur bestaat uit steden en dorpen in Noord-Brabant. Binnen de stedelijke structuur streeft de provincie de navolgende aspecten na:

- 1 Concentratie van verstedelijking
- 2 Inspelen op demografische ontwikkelingen
- 3 Zorgvuldig ruimtegebruik
- 4 Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- 5 Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- 6 Versterking van de economische clusters

De provincie vindt het belangrijk dat deze gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen. Onderhavig planvoornemen voorziet in de toevoeging van een woning binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor het planvoornemen gelden geen beperkingen vanuit de SVRO.

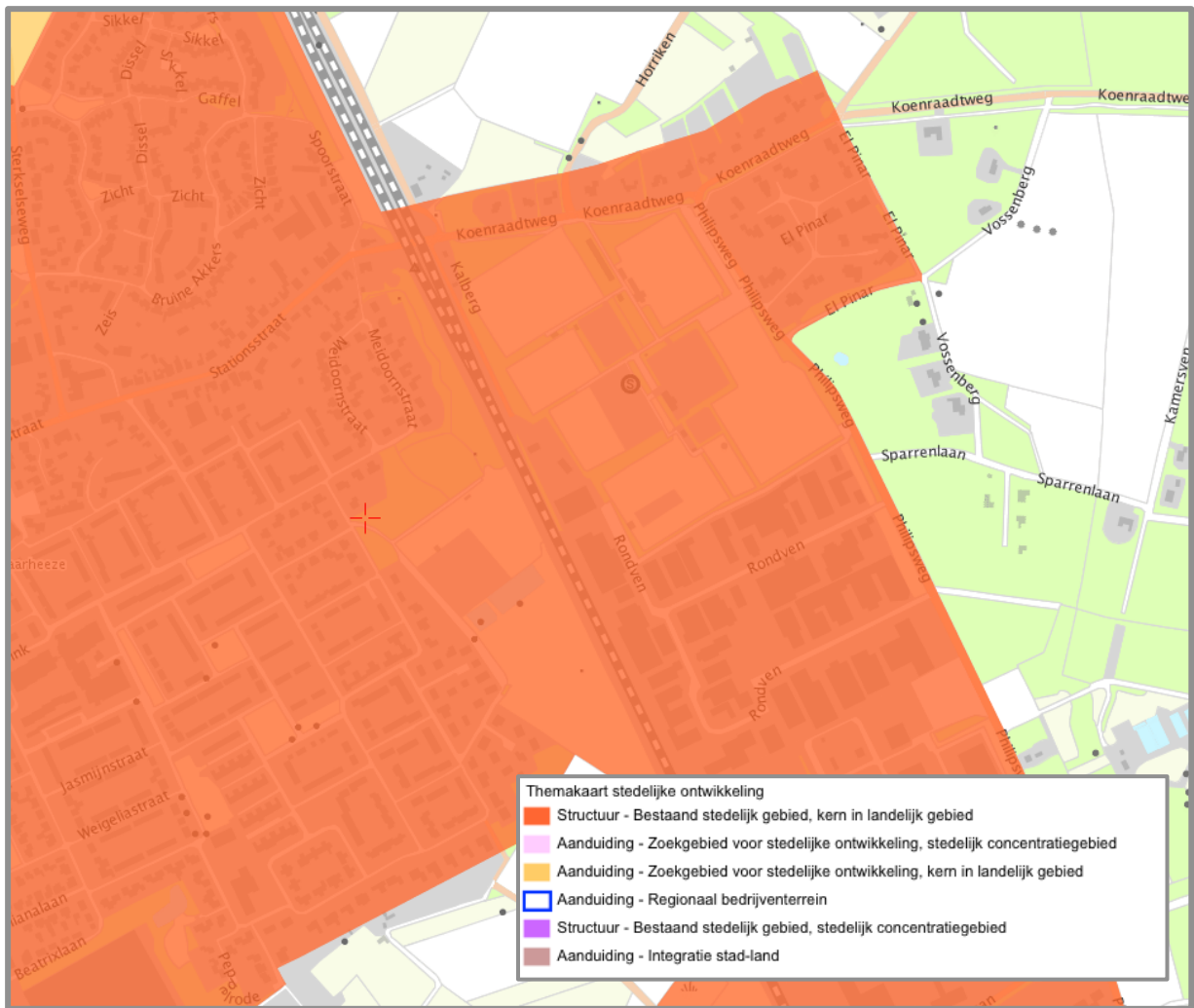
Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 VR 2014) vastgesteld. Deze is op 19 maart 2014 in werking getreden.

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen.

Op de themakaart 'Stedelijke Ontwikkeling' staat het onderhavige plangebied aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Ingevolge de regels van de verordening mogen stedelijke ontwikkelingen, zoals de toevoeging van een woning, uitsluitend plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Een dergelijk bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg gemaakt worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken tot de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw. Deze afstemming vindt plaats binnen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven.

Onderhavige locatie is gelegen in het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de voorwaarden van de VR 2014.



Uitsnede themakaart Stedelijke Ontwikkeling

4.3 Regionaal beleid

De 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant hebben samen het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 opgesteld. Het programma is op 17 december 2010 door de Regioraad vastgesteld.

Met het regionaal woningbouwprogramma spreken de deelnemende gemeenten uit rekening te houden met elkaars belangen en te streven naar een evenwichtige woningmarkt. Het programma is opgesteld voor drie subregio's binnen Zuidoost-Brabant: het Stedelijk Gebied, De Kempen en de Peel. De gemeente Cranendonck maakt onderdeel uit van de subregio De Peel.

De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied (subregio de Kempen en de Peel) en daarmee Cranendonck:

- landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo-nul. In het Regionaal Woningbouwprogramma is daar aan toegevoegd 'met als uitzondering op dit principe de provinciale pilots, Ruimte-voor-Ruimte kavels, BIO-kavels, woningen in het kader van de extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen, evenals de huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders';

- de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Cranendonck komt dit voor de periode 2012-2022 neer op de toevoeging van 716 woningen aan de woningvoorraad;
- de nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen) als in aantal;
- de gemeente Cranendonck realiseert 30% van de nieuwbouw in de sociale sector.

Het voorliggend plan voorziet in de toevoeging van 1 woning en draagt slechts in beperkte mate bij aan de toename van de woningvoorraad. Het initiatief past eveneens binnen de kwalitatieve opgave van het programma. De te ontwikkelen woning zal levensloopbestendig worden opgezet en sluit derhalve aan bij de bevolkingsontwikkelingen als vergrijzing en gezinsverdunding.

4.4 Gemeentelijk beleid

Visie Cranendonck 2009-2024

De gemeente Cranendonck focust zich de komende vijftien jaar vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan.

Voor het thema Wonen en Leven richt de gemeente zich op de volgende focuspunten:

- Het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck.
- Het behouden en versterken van het 'eigene' van elke kern en het versterken van de sociale cohesie.
- Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit.
- Het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen; wel zorgen voor een bepaalde 'ondergrens' in elke kern om de cohesie in de kernen te versterken
- Het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen.
- 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.
- Het streven naar behoud van het inwoneraantal om het voorzieningenniveau op peil te kunnen houden (hierbij het accent leggen op mensen die in Cranendonck komen wonen én werken en het aantrekken van kenniswerkers die in de regio Eindhoven werken).

Het voorliggend plan levert een positieve bijdrage aan het woningaanbod voor de kern Maarheeze.

Woonvisie 2012-2022

De gemeente Cranendonck heeft in november 2012 de Woonvisie 2012-2022 vastgesteld. Deze Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten.

De Woonvisie geeft de volgende beleidsdoelen:

1. behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
2. een goed vestigings- en leefomgeving voor de categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
3. kwaliteit en duurzaamheid is uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen;
4. iedere kern behoudt haar eigen karakter.

Bij het opstellen van het bijbehorende woningbouwprogramma 2012-2022 zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. stimuleren van sociale cohesie door gemêleerd woningaanbod;
2. voldoende aanbod voor starters, gezinnen eengezinshuishoudens en ouderen;
3. stimuleren van eigen woningbezit en particulier initiatief;
4. grote kernen bieden ruimte voor groei;
5. in de kleine(re) kernen vindt afronding van de kernen plaats, binnen de al bekende mogelijkheden en plannen, voor zover ze een toegevoegde waarde hebben voor de betreffende kern. Daarnaast is er ruimte voor particulier initiatief;
6. levensloopbestendigheid van nieuwbouw en transformatieplannen is uitgangspunt. Slimme initiatieven in relatie met WMO en duurzaamheid hebben voorrang bij de uitbreidingsplannen Budel-Noord en de Neerlanden;
7. ruimte voor het ombouwen van winkelpanden naar woonhuizen;
8. bouwplannen hebben een landelijke, groene en kwalitatief hoge, uitstraling;

In de Woonvisie woningbouwprogramma 2012 -2022 zijn voor particuliere plannen 80 eenheden gereserveerd. De toevoeging van één woning past binnen het nog beschikbare contingent.

Voorliggend plan behoort tot de categorie 'particulier initiatief' en past derhalve prima bij het kader van de woonvisie.

5 Milieu en archeologie

5.1 Bodem

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 214-MPu2-vo-v1, d.d. 3 april 2014) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de verhogingen met enkele zware metalen in het grondwater.

De verontreinigingen met zware metalen in het grondwater zijn namelijk te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie multifunctioneel toepasbaar zijn. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit. De grond mag wel op het eigen perceel worden hergebruikt.

Geconcludeerd wordt dat voor de bestemmingsplanprocedure voor het nieuwe woonperceel en de hierop volgende nieuwbouw van een woning op het perceel, er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

5.2 Geluid

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 214-MPu2-wl-rl-v1, d.d. 7 april 2014) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Wegverkeerslawaai

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 "Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones" bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen in binnenstedelijk gebied onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 dB mogelijk. Voor onderhavige situatie zijn alleen 30 km/h wegen aanwezig in het gebied, zodat niet getoetst hoeft te worden aan het Besluit geluidhinder.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning de geluidsbelasting maximaal 44 dB bedraagt. Deze geluidsbelasting levert geen problemen op om de binnen- waarde van 33 dB te kunnen garanderen.

Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw van de woning niet wordt belemmerd uit oogpunt van wegverkeerslawaai.

Railverkeerslawaai

In verband met het railverkeerslawaai zijn de geluidbelastingen bepaald ten gevolge van de spoorbaan Eindhoven-Weert. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 55 dB met maximaal 4 dB(A) wordt overschreden ten gevolge van railverkeer. De maximale grenswaarde van 68 dB wordt nergens overschreden.

Voor de achtergevel en de rechter zijgevel dient een hogere waarde te worden aangevraagd bij de gemeente Cranendonck. De minimale gevelwering dient 24 dB(A) te bedragen t.g.v. het railverkeerslawaai. Ook dit zal geen problemen opleveren.

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

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteitseisen voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM10 en NO2 niet worden overschreden.

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m² kantoren.

De onderhavige ontwikkeling omvat de toevoeging van twee woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de vastgestelde norm van 1500 woningen waarbij de luchtkwaliteit in betekenende mate zou worden beïnvloedt.

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

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

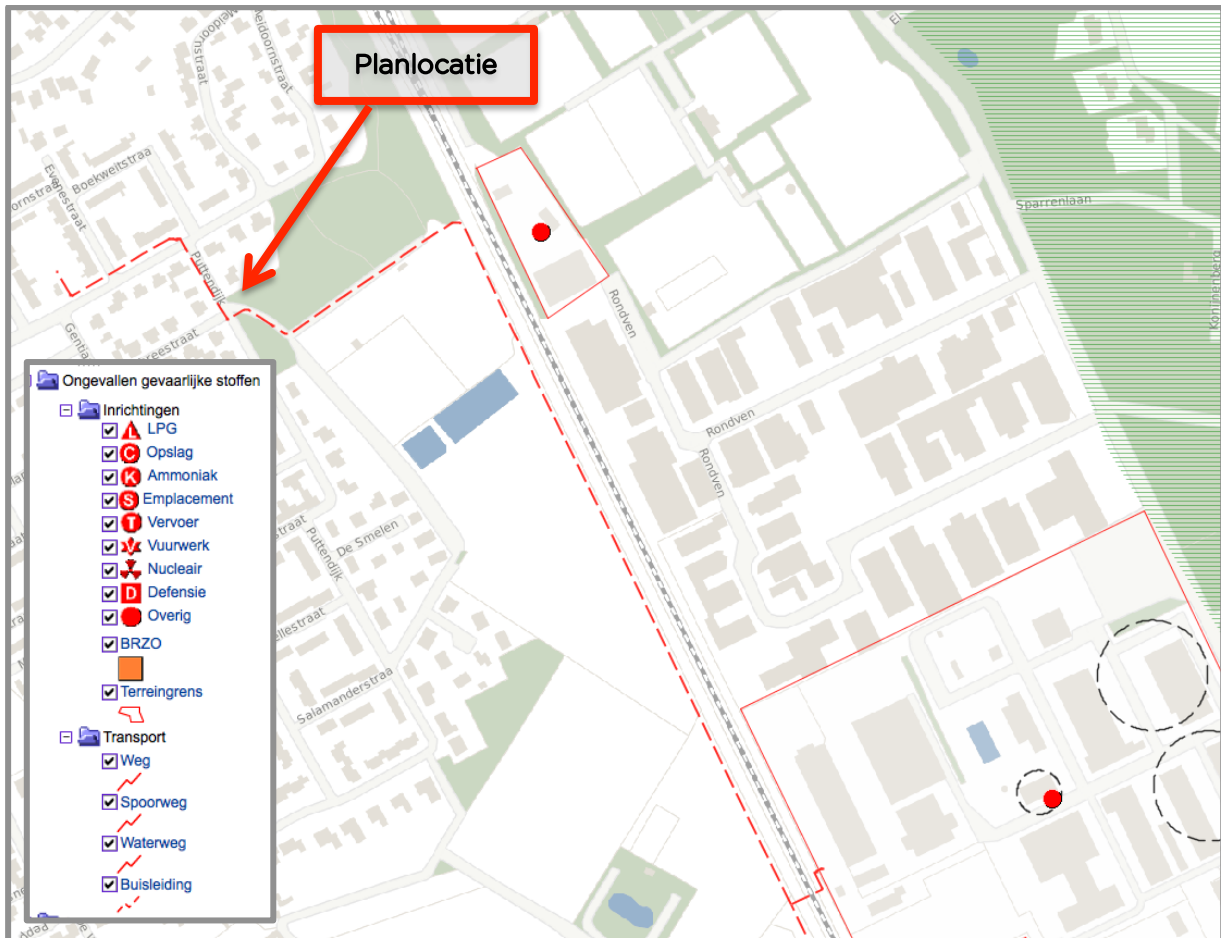
De voorliggende ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteitseisen. Verder is de luchtkwaliteit van de omgeving voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

5.4 Externe veiligheid

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

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

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



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Uit de gegevens op de risicokaart blijkt dat op relatief korte afstand van de planlocatie (circa 10 meter) een ondergrondse gasleiding is geprojecteerd. De onderhavige woning is gelegen binnen het invloedsgebied van deze gasleiding.

De dichtstbij gelegen inrichting betreft Scheepers Beheer BV aan de Rondven 25. Met een afstand van circa 240 meter is de onderhavige woning buiten het invloedsgebied van dit bedrijf gelegen. Met een afstand van circa 830 meter is de woning eveneens buiten het invloedsgebied van het bedrijf aan de Philipsweg 1 (Philips Lighting B.V.) gelegen.

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 214-MPu-ev-v1, d.d. 28 februari 2014) een risico-inventarisatie externe veiligheid uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat de plaatsgebonden risico's van de transportleiding (Z-532-08 van de Gasunie) geen belemmeringen opleveren voor de realisatie van de woning. Verder wordt geconcludeerd dat door de realisatie van de nieuwe woning de personendichtheid in het interessegebied slechts minimaal toeneemt (maximaal 4 personen voor de nieuwe woning). Hierdoor is de toename van het groepsrisico dermate beperkt, dat in de nieuwe situatie nog steeds ruimschoots wordt voldaan aan de

oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Ook de overige aspecten van externe veiligheid (inrichtingen, vervoer gevaarlijke stoffen) hebben geen negatieve invloed op de realisatie van de nieuwe woning.

Uit oogpunt van externe veiligheid bestaan er daarom geen bezwaren tegen de voorgenomen bouw van de woning.

5.5 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water (met name in perioden van regenval) gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

In onderstaande tabel is enkel het onderhavige plangebied, de zijtuin van de woning Puttendijk 2, betrokken. Immers de bebouwde situatie voor de bestaande woning blijft ongewijzigd.

	Huidig [m ²]	Toekomstig [m ²]
Bouwvlak	Circa 0	Circa 140
Bijgebouwen buiten het bouwvlak	Circa 0	Circa 100
Totaal verhard terrein	Circa 0	Circa 240

Bij een volledige bebouwing c.q. verharding van het bouwvlak en het volledig benutten van de bijgebouwenregeling zal het verhard oppervlak met circa 240 m² toenemen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat dit de maximale mogelijkheden betreffen. De daadwerkelijke toename zal met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid minder bedragen.

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

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

Uitgaande van een toename van 240 m² verhard oppervlak en een geldend afvoercoëfficiënt van 1,67 l/s/ha komt de rekentool Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO) tot de volgende waarden: $T = 10 + 10\% = 10 \text{ m}^3$. Ten behoeve van het onderhavige plan is derhalve een bergingscapaciteit van 10 m³ nodig bij T=10. Deze berging zal in de vorm van infiltratiekratten gerealiseerd worden.

Om wateroverlast bij T=100 te voorkomen zal een overloopmogelijkheid gerealiseerd worden. Indien de voorziening vol is, kan het overige water via deze overloop uitstromen op het trottoir of straat. Deze overloop zal op een laag punt op enige afstand van de woning gesitueerd worden, zodat bij uitstroom geen wateroverlast bij de woning kan ontstaan.

Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning zal het riolerings- en waterhuishoudkundig ontwerp worden opgesteld. Dit ontwerp dient tevens te voldoen aan de 'Notitie gemeentelijke eisen water bij projecten'.

De daadwerkelijk aanleg van de benodigde infiltratievoorziening is gewaarborgd middels een bepaling in de anterieure overeenkomst welke wordt afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer. Hierin zal worden vastgelegd dat ter plekke van de ontwikkeling een infiltratievoorziening aangelegd moet worden, berekend conform de HNO-tool van het waterschap en uitgaande van een afvoercoëfficiënt van 1,67 l/s/ha en de daadwerkelijke verhardingstoename.

Bij de bouw van de woningen wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen.

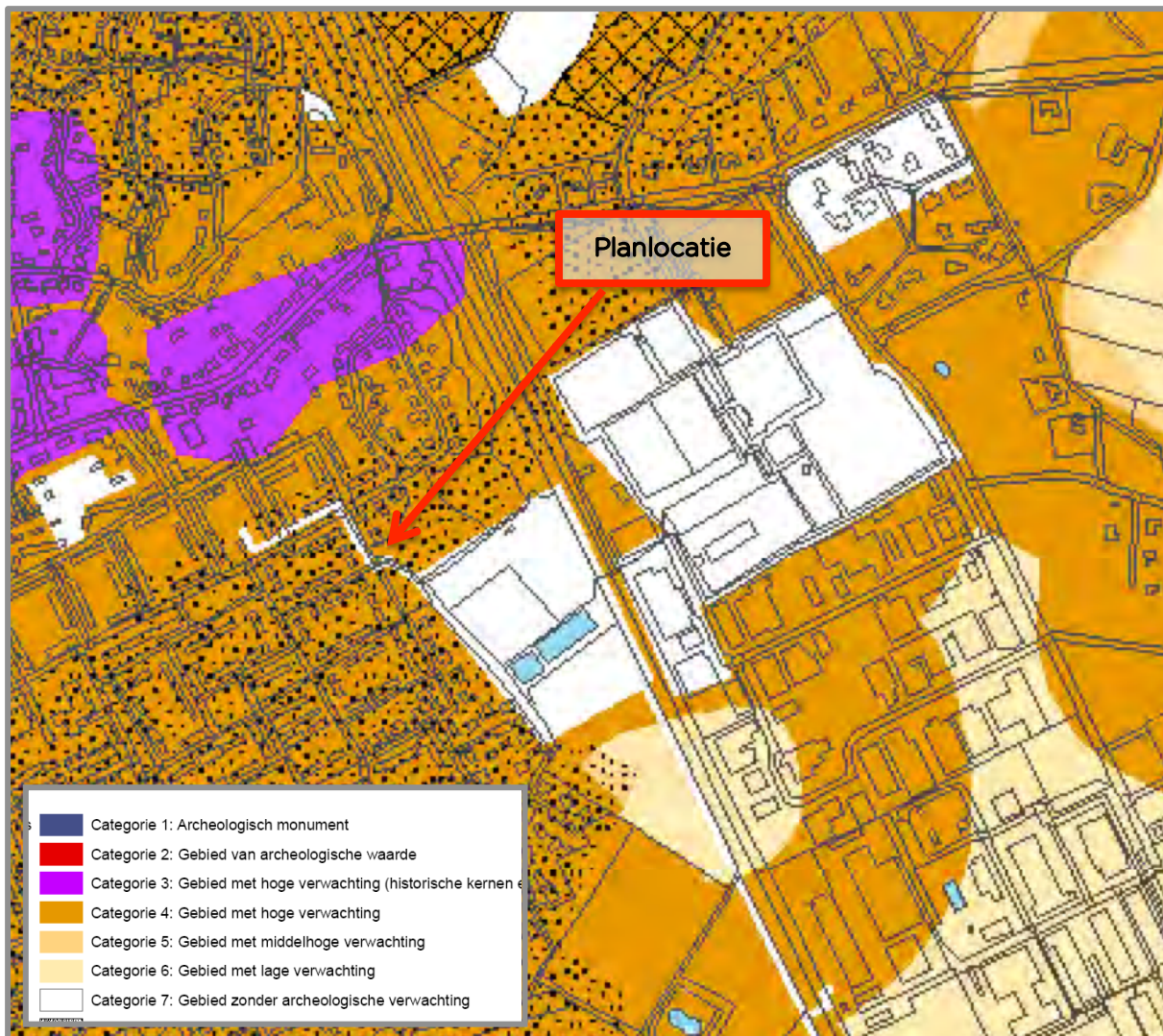
Het afvalwater van de woningen wordt, gescheiden van het hemelwater, aangeboden aan het aanwezige rioleringsstelsel. Door de toevoeging van één woning is sprake van een beperkte toename van de hoeveelheid afvalwater. De bestaande riolering beschikt echter over voldoende capaciteit om deze toename te verwerken.

5.6 Archeologie

Het "Beleidsplan Archeologische monumentenzorg" beschrijft hoe de gemeente Cranendonck in de komende jaren met haar ruimtelijk erfgoed wenst om te gaan. Het ruimtelijk erfgoed betreft niet alleen de archeologisch waardevolle gebieden, maar ook bouwwerken en landschappelijke structuren, die cultuurhistorisch waardevol worden geacht voor de gemeenschappelijke identiteit.

Uitgangspunt is behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. Het archeologisch erfgoed vormt nadrukkelijker de basis van een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling. Bouwprojecten dienen het erfgoed zo min mogelijk te schaden. Daarnaast moet cultuurhistorie een inspiratiebron gaan vormen.

Om de aanwezige archeologische waarden inzichtelijk te maken is een archeologische beleidskaart opgesteld door SRE Milieudienst. Het grondgebied van de gemeente Cranendonck is onderverdeeld in een 7-tal categorieën met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden.



Uitsnede archeologische beleidskaart

De planlocatie is gelegen in het gebied “Categorie 4: gebied met hoge verwachting”.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische verwachting en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan 0,3 of 0,5 m bij esdek onder maaiveld.

Het onderhavige bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 140 m². Op basis van de geldende planregels mag de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 100 m² bedragen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de potentiële bodemingrepen binnen de toegestane maat van 500 m² blijven. Verder archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Volledigheidshalve zal voor de planlocatie de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ worden opgenomen. Zodoende wordt het behoud en bescherming van eventuele waardevolle archeologische informatie in de bodem, voldoende veiliggesteld voor eventuele ontwikkelingen in de toekomst.

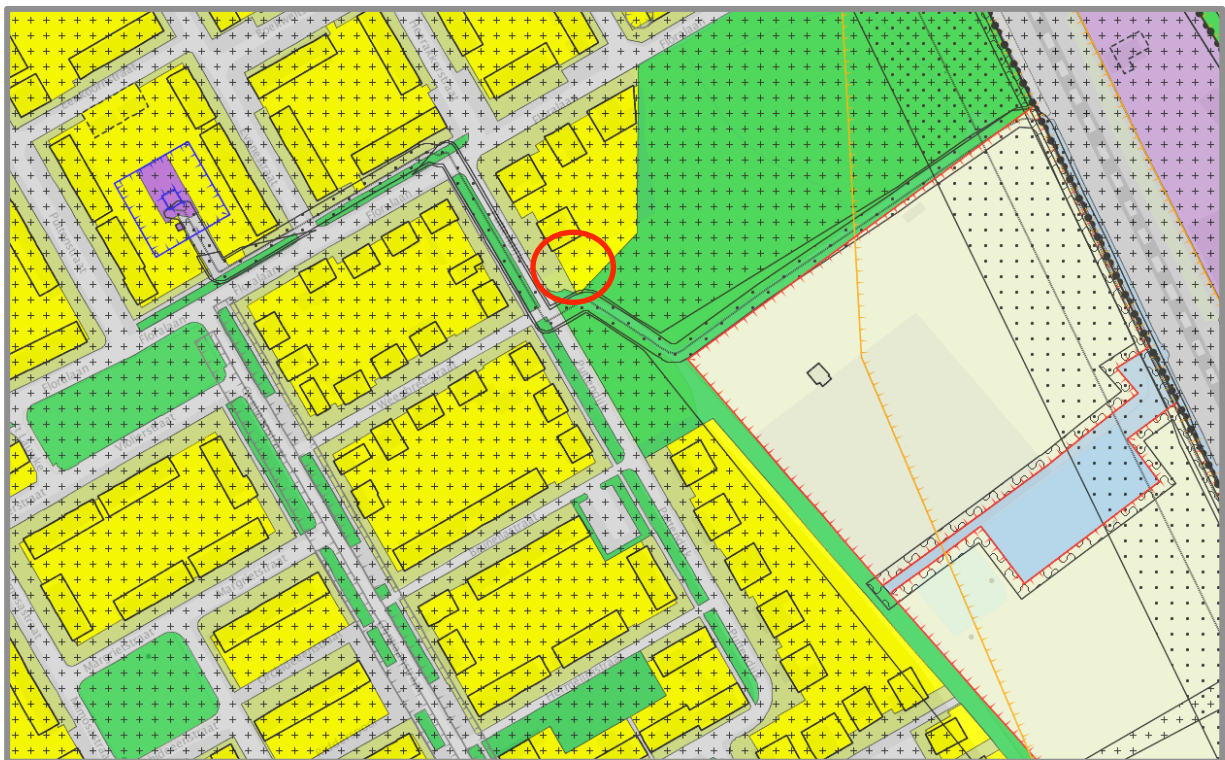
5.7 Hinderlijke bedrijvigheid

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

5.7.1 Omliggende bedrijvigheid

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering”. uit 2009. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verder geen bedrijven gelegen welke een belemmering vormen voor de onderhavige ontwikkeling. Ter beeldvorming wordt verwezen naar onderstaande afbeelding.



Uitsnede verbeelding bp “Kom Maarheeze”

Het dichtstbij gelegen perceel met een bedrijfsbestemming betreft het gasontvangststation aan de Floralaan. Ingevolge de ter plekke geldende bestemming ‘Bedrijf – Nutsvoorziening’ mogen deze gronden enkel gebruikt worden voor voorzieningen van algemeen nut zoals transformatorgebouwen en gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening. Rondom het

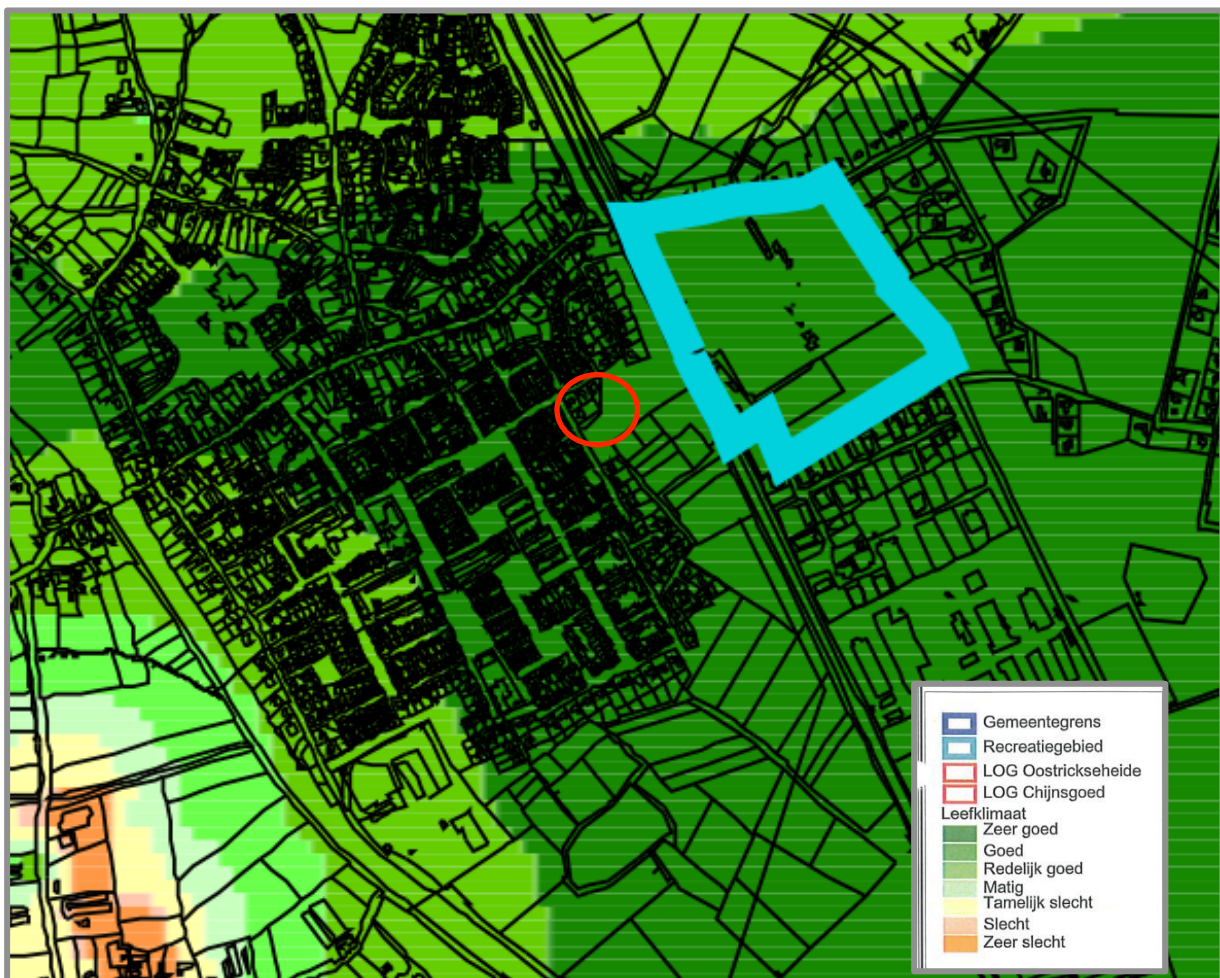
perceel geldt een veiligheidszone van 15 m. De planlocatie ligt met een afstand van circa 160 meter ver buiten deze veiligheidszone.

Op een afstand van circa 250 meter van de planlocatie is het bedrijventerrein De Rondven gelegen. Ingevolge het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen De Rondven en Den Engelsman” zijn op het betreffende deel van het bedrijventerrein bedrijven in de milieucategorie 2 t/m 3.2 toegestaan. In de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ wordt voor categorie 3.2 bedrijven een richtafstand van 100 m aanbevolen. Aan deze afstandsvereiste wordt ruimschoots voldaan.

Daarbij zijn reeds bestaande woningen dichterbij het bedrijventerrein gelegen. Omdat deze bestaande woningen reeds bepalend zijn voor de milieuruimte van het bedrijventerrein, brengt de onderhavige woning geen beperking met zich mee voor de toekomstmogelijkheden van de aldaar aanwezige bedrijven.

5.7.2 Geurhinder

In de directe omgeving van de plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. Uit de kaart behorende bij de Geurverordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Cranendonck (vastgesteld 15 april 2008) blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een zeer goed leefklimaat.



Uitsnede kaart Geurverordening Geurhinder en veehouderij

5.8 Natuur, flora en fauna

De Groene Hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Het plangebied is niet gelegen in de GHS maar in een bestaand stedelijk gebied aan de rand van de kern Maarheeze. Het plangebied is evenmin gelegen in gebied dat is aangewezen als vogel- of habitatrichtlijngebied.

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

De planlocatie betreft de zijtuin van de woning Puttendijk 2. Op dit deel van het perceel bevinden zich met name bomen en beplanting als onderdeel van de tuin. Ten behoeve van het oprichten van de nieuwe woning zal een deel van de tuinbeplanting verwijderd moeten worden. Het onderhavige perceel grenst direct aan een brede groenzone, welke doorloopt tot aan de spoorlijn. Mochten zich op de planlocatie (tuin bij bestaande woning) beschermde soorten voorkomen, dan mag worden aangenomen dat deze niet in hun voortbestaan zullen worden bedreigd gezien de uitwijkmogelijkheden naar de aangrenzende groenzone.

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 214-MPu2-nw-v1, d.d. 3 april 2014) een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek op 27 maart 2014 geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen).

Het veldonderzoek is in het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er toch speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens en de achtergebleven nestmaterialen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als zeer uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan foeragerende vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Ook zijn de bomen in de omgeving van het perceel onderzocht op o.a. verblijfplaatsen voor vleermuizen.

De nieuwbouw op het perceel zal, mede gezien het feit dat geen beschermde soorten zijn geconstateerd op het perceel of in de directe omgeving, geen wijziging in de verstoring van de natuurwaarden in het gebied opleveren.

Bij de bouwwerkzaamheden dient evenwel aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

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

6 Bestemmingsplan

6.1 Algemeen

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

6.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van het nieuwe bestemmingsplan “Kom Maarheeze” welke als de gemeentelijke standaard geldt.

Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

Begrippen (artikel 1):

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Wijze van meten (artikel 2):

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier de hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: ‘Bestemmingsregels’

Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens het navolgende stramien voor de diverse bestemmingsregelingen aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving:
Hierin wordt een omschrijving van de bestemming gegeven, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.
- Bouwregels:
Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen.
- Afwijken van de bouwregels:
Geeft aan van welke bouwregels, en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.
- Specifieke gebruiksregels:
Geeft aan welk gebruik van de gronden of de daarop aanwezige gebouwen of bouwwerken in ieder geval als strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 Wabo moet worden aangemerkt.
- Afwijken van de gebruiksregels:
Geeft aan van welke gebruiksregels, ten behoeve van welk gebruik en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

De in het plan opgenomen bestemmingen worden hierna nader toegelicht:

Tuin (artikel 3):

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen (artikel 4):

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

Leiding - Gas (artikel 5)

Alhoewel de gastransportleiding zelf niet binnen het plangebied is gelegen, is de bijbehorende belemmerende strook van 4 meter voor een zeer klein deel over het plangebied gelegen. Binnen deze dubbelbestemming geldt een beschermingsregime door middel van een "aanlegvergunningstelsel". Dit betekent dat grondwerkzaamheden uitsluitend mogelijk zijn nadat een omgevingsvergunning is verleend.

Waarde - Archeologie 4 (artikel 6)

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met een ondergrens van 500m² voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

Omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7):

Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning.

Algemene bouwregels (artikel 8)

In de Algemene bouwregels is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen en over bestaande maten.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels (artikel 10 en 11)

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn, zoals bed & breakfast en mantelzorg.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 12):

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met

de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Slotregel (artikel 13):

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

6.3 Toelichting op verbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. Voor de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' gekregen. Voorts zijn opgenomen de aanduidingen 'bouwvlak' en 'maximale goot- en bouwhoogte' (respectievelijk 5 en 8 meter).

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan mogelijk wordt gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze eis geldt niet indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van één extra woning mogelijk. Het kostenverhaal zal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Cranendonck en de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

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

Van Buurtbeheer Maarheeze is binnen de gestelde termijn geen reactie ontvangen. Hieruit mag geconcludeerd worden dat deze vooroverlegpartner kan instemmen met het planvoornemen.

Het Waterschap de Dommel heeft bij brief van 1 juli 2014 aangegeven in te kunnen met het bestemmingplan. Het planvoornemen voldoet aan het beleidsuitgangspunt 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'.

De Provincie Noord-Brabant geeft in haar schrijven van 30 juni 2014 aan dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Met het planvoornemen zijn geen provinciale belangen in het geding.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met alle relevante stukken met ingang van 2 oktober 2014 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is in de vergadering van 3 februari 2015 vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck. Het vaststellingsbesluit is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

Bijlage

1. Bodemonderzoek

2. Akoestisch onderzoek

3. Onderzoek externe veiligheid

4. Natuurwaarden onderzoek

5. Vaststellingsbesluit bestemmingsplan