

Bestemmingsplan

Patrijs – Vogelsberg te Maarheeze

Partiële herziening bp Kom Maarheeze

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.BPMHZ5021-VAS1

Versie: Vastgesteld

Toelichting

Inhoud

1 INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING EN DOEL.....	3
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	4
2 PLANBESCHRIJVING.....	5
2.1 BESCHRIJVING INITIATIEFLOCATIE.....	5
2.2 BESCHRIJVING INITIATIEF	5
2.3 VERKEER EN PARKEREN	6
3 BELEIDSKADER.....	8
3.1 RIJKSBELEID.....	8
3.2 PROVINCIAAL BELEID.....	9
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	10
4 MILIEU EN ARCHEOLOGIE	13
4.1 BODEM	13
4.2 GELUIDHINDER WEGVERKEERSLAWAAI	13
4.3 LUCHTKWALITEIT.....	13
4.4 EXTERNE VEILIGHEID.....	14
4.5 CULTUURHISTORIE.....	15
4.6 ARCHEOLOGIE	16
4.7 GEURHINDER.....	18
4.8 OVERIGE HINDERLIJKE BEDRIJFVIGHEID.....	19
4.9 NATUUR, FLORA EN FAUNA.....	19
4.10 VORMVRIJE M.E.R. - BEOORDELING.....	19
5 WATERPARAGRAAF	21
6 JURIDISCHE ASPECTEN.....	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
BIJLAGEN	30
I BODEMONDERZOEK	30
II AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI.....	32
III VERKENNEND ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	34
IV RAPPORTAGE ARCHEOLOGISCH PROEFSLEUVENONDERZOEK	36
V REKENRESULTATEN ARIUS CALCULATOR.....	38
VI NOTA ZIENSWIJZEN.....	40
VII MEMO OMGEVINGSDIALOGOOG	42

1 Inleiding

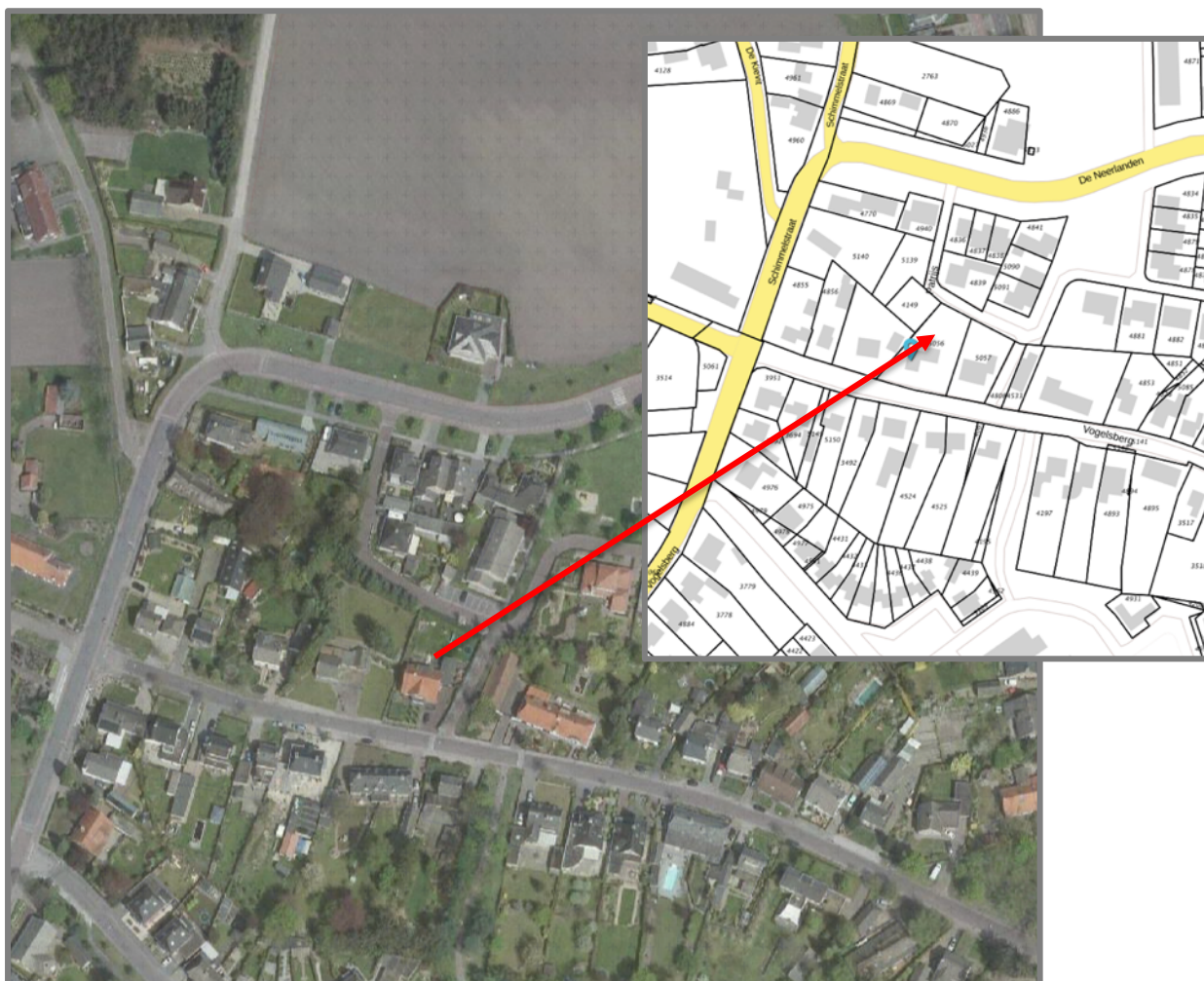
1.1 Aanleiding en doel

Op 29 juni 2017 heeft initiatiefnemer de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de realisatie van twee **vrijstaande** woningen aan de Patrijs te Maarheeze en het vervangen van de bestaande woning aan de Vogelsberg 12 door een twee-onder-een-kap woning.

Bij besluit van 30 januari 2018 heeft de raad van de gemeente Cranendonck besloten om medewerking te verlenen aan het initiatief middels het opstarten van de benodigde procedure. Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling voor deze ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

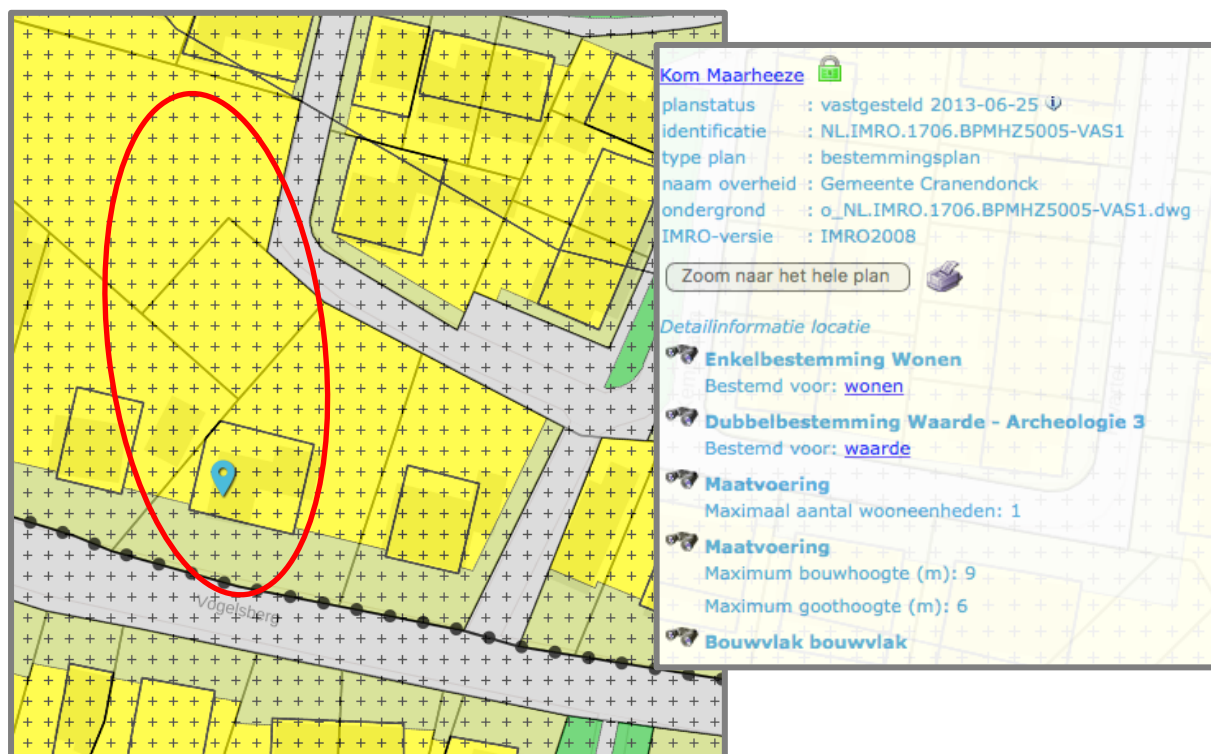
Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan betreft het perceel aan de Vogelsberg 12 en de aangrenzende gronden aan de Patrijs ongenummerd te Maarheeze. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie A, nummers 4149, 5139, 5140 (ged.) en 5056 en heeft een totale oppervlakte van circa 2.425 m². In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1: ligging plangebied in de omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De onderhavige locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' (vastgesteld 25 juni 2013) een heeft hierin de bestemming 'Wonen'. Ter plekke van de woning Vogelsberg 12 is een bouwvlak opgenomen met de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 1'. De toegestane goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk 6 en 9 meter. De gronden grenzend aan de Patrijs zijn eveneens bestemd tot 'Wonen' maar zijn niet voorzien van een bouwvlak. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 2.



Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' (rood=plangebied)

Omdat het plan voorziet in de toevoeging van extra woningen en omdat de woningen daarbij buiten het aangegeven bouwvlak zijn gesitueerd, past het initiatief niet rechtstreeks binnen het geldend bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zelf zijn geen relevante binnenplannen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving initiatieflocatie

De initiatieflocatie betreft de bestaande woning aan de Vogelsberg 12 te Maarheeze en de achtergelegen gronden, grenzend aan het smalle straatje Patrijs. Aan de Patrijs is momenteel één woning gelegen (Patrijs 1). De gronden zijn momenteel in gebruik als achtertuin bij de bestaande woningen aan de Vogelsberg 10 en 12 en de Schimmelstraat 1 te Maarheeze. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 3a/b



Figuur 3a: foto's initiatieflocatie zijde Vogelsberg 12

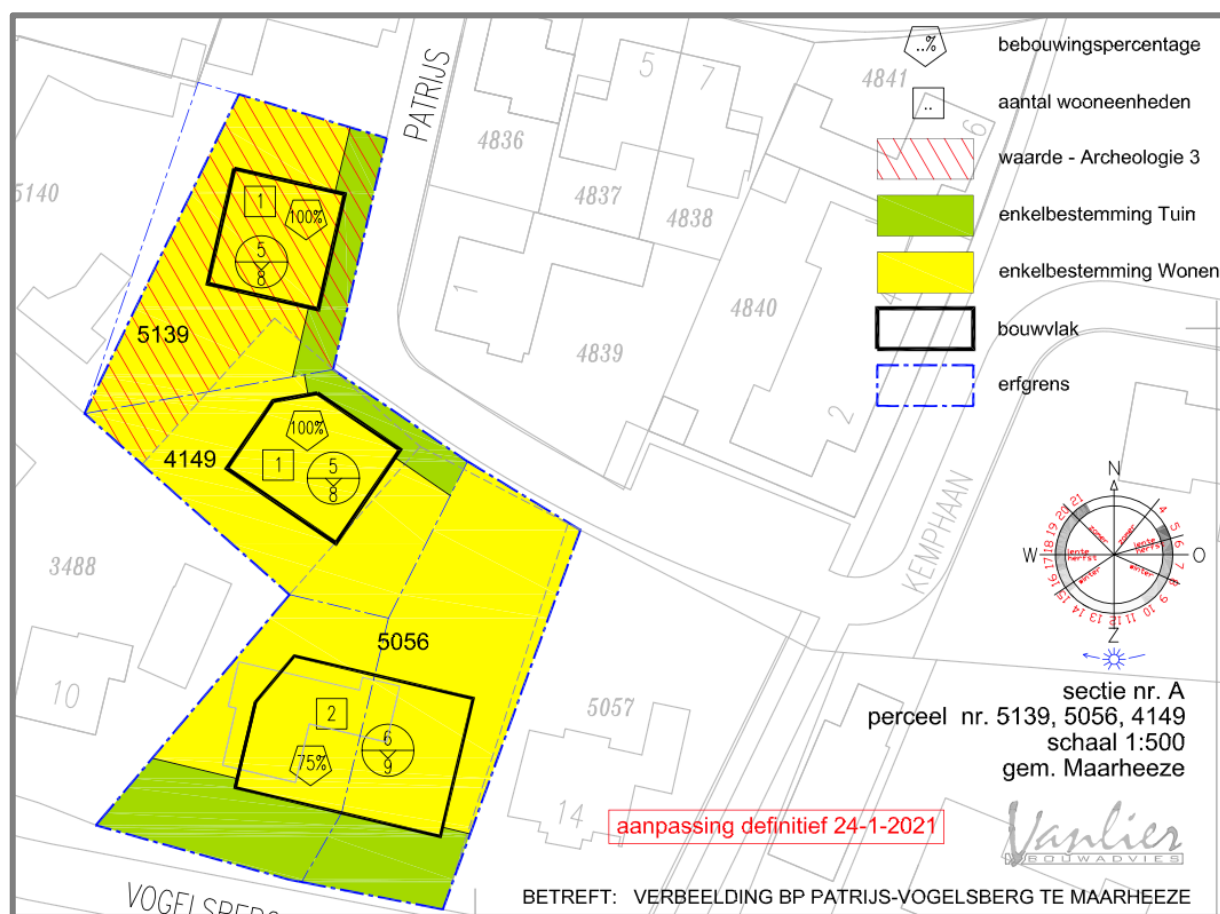


Figuur 3b: foto's initiatieflocatie zijde Patrijs

2.2 Beschrijving initiatief

De bestaande woning aan de Vogelsberg 12 wordt vervangen door een tweekapper bestemd voor middeldure huur. Voor wat betreft de situering (voorgeveelijn), maximale goothoogte (6 meter) en de maximale bouwhoogte (9 meter) wordt aansluiting gezocht bij de planologische mogelijkheden van de naastgelegen woningen. Op de gronden grenzend aan de Patrijs worden twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen dragen bij aan een duidelijk afronding van het straatbeeld ter plaatse. De Patrijs is een relatief smalle straat. Om te voorkomen dat het straatbeeld als benauwend wordt ervaren, is hier gekozen voor een lagere bebouwing (één bouwlaag plus kap) met een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter).

De woningen wordt middels een in/uitrit rechtstreeks ontsloten op de Vogelsberg respectievelijk de Patrijs. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 4.



Figuur 4: situatietekening nieuwe situatie

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.) overeenkomen met de mogelijkheden van de omliggende bebouwing. De architectonische verschijningsvorm van de woning is nog niet bekend. Alhoewel het perceel in de welstandsvrije zone is gelegen, zal de architect zal toch verzocht worden om een woning te ontwerpen in harmonie met de omgeving en de omliggende bebouwing.

2.3 Verkeer en Parkeren

Het plangebied is gelegen in de kern Maarheeze, omringd met woonstraten. Het plangebied wordt enerzijds voor de tweekapper ontsloten via de Vogelsberg en anderzijds voor de twee woningen aan de noordzijde via de Patrijs. Zowel de Patrijs als de Vogelsberg betreffen erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een snelheidsregime van 30 km/u. Beide wegen kennen een weginrichting welke lagere snelheden afdwingt. Omdat het verkeer van de nieuw te bouwen woningen verdeeld wordt over deze bestaande straten, is de toename van het verkeer per straat relatief gering. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woningen te verwerken. Dit onderschrijft dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op het gebied van verkeer

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen). De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning in de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom' bedraagt minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen. Er is derhalve sprake van een ruime bandbreedte. In overleg met de gemeente wordt uitgegaan van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig. De daadwerkelijke aanleg van deze parkeerplaatsen is gewaarborgd in de regels van voorliggend bestemmingsplan en tevens middels een bepaling in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de structuurvisie schets het Rijk ambities tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2080 (middellange termijn). In het SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Zo is in de SVIR vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor de programmering van verstedelijking. Zij zorgen voor een (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn, namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor deze drie hoofddoelstellingen zijn de onderwerpen van nationaal belang genoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen zijn nader uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op rechtstreekse doorwerking van de nationale belangen in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Over de volgende onderwerpen zijn in het Barro regels opgenomen:

- * Project mainportontwikkeling van Rotterdam;
- * Kustfundament;
- * Grote rivieren;
- * Waddenzee en waddengebied;
- * Defensie;
- * Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- * Rijksvaarwegen;
- * Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- * Elektriciteitsvoorziening;
- * Ecologische hoofdstructuur;
- * Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- * IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- * Veiligheid rond rijksvaarwegen;
- * Verstedelijking in het IJsselmeer;
- * Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het Barro.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

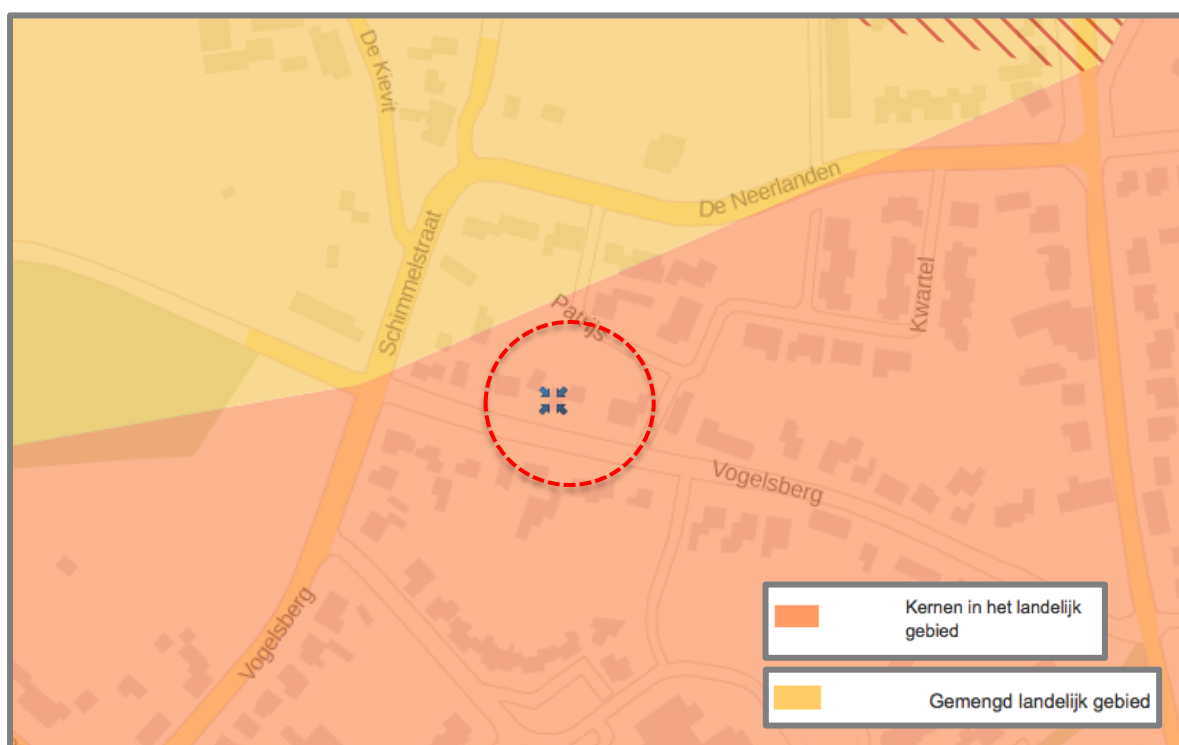
Op 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Artikel 3.1.6 lid 2 Bro bestaat niet meer uit drie treden maar in wezen uit de eerste twee ‘oude’ treden, samengevoegd in één artikellid. Dit betekent dat als in een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt

gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven. Indien de ontwikkeling is voorzien buiten het bestaand stedelijk gebied, dan moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. De derde trede is komen te vervallen. Deze vergde dat, indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is voorzien, toegelicht wordt dat de betrokken locatie goed bereikbaar is. De begrippen "bestaand stedelijk gebied" en "nieuwe stedelijke ontwikkeling", opgenomen in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h en i Bro, zijn ongewijzigd. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt: ruimtelijke ontwikkelingen van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van drie woningen niet wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. 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 plangebied is gelegen in de kern Maarheeze en is op de structurenkaart aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 5.



Figuur 5: uitsnede Structurenkaart SvRO

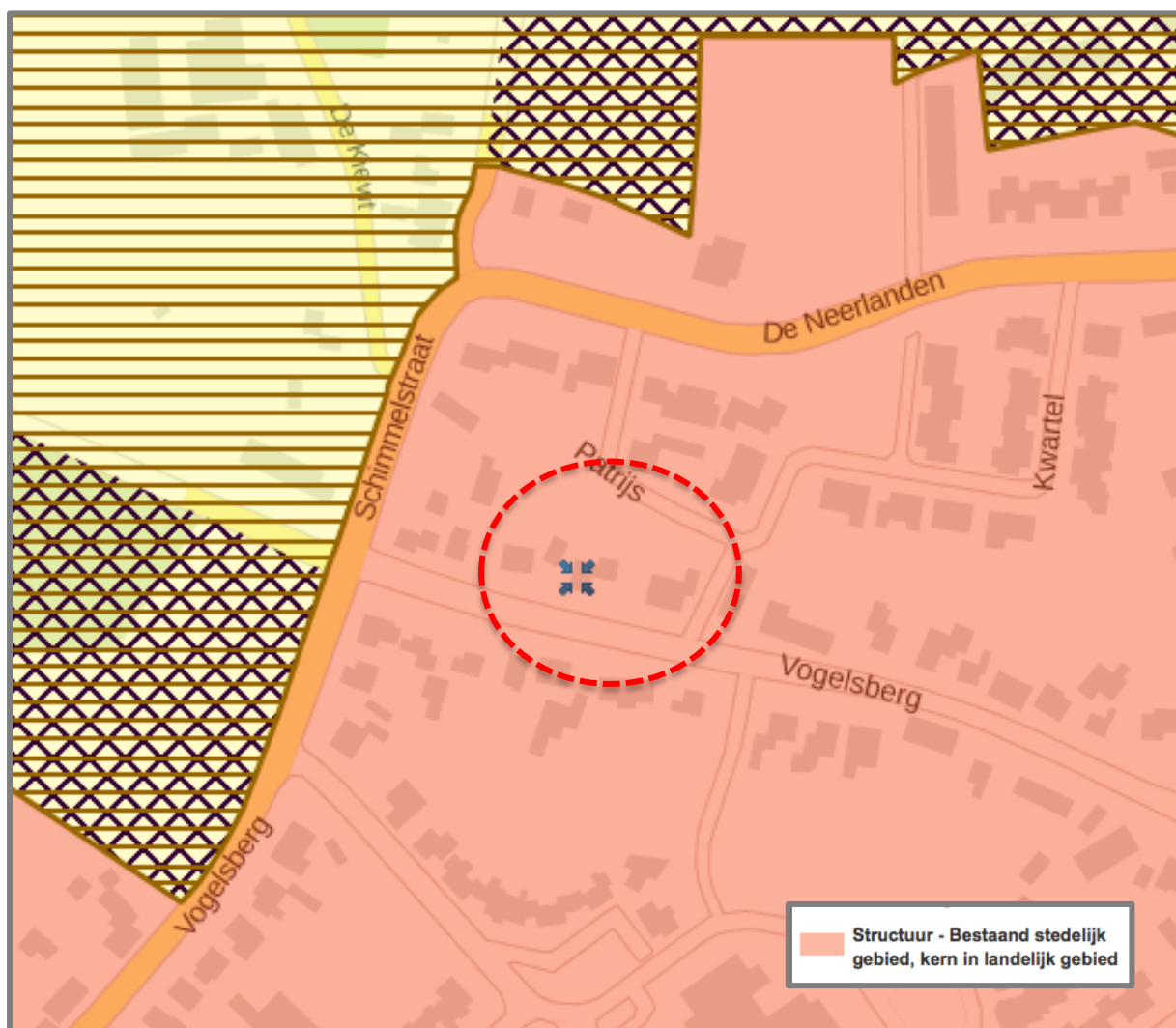
Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

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.

De planlocatie is op basis van de integrale plankaart gelegen in de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied'. Aan de achterzijde grenst

het perceel aan het 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Ter beeldvorming wordt verwezen naar figuur 6.

Hoofdregel van het provinciaal beleid is dat stedelijke ontwikkelingen, zoals de toevoeging van woningen, in beginsel binnen het bestaand stedelijk gebied moet plaatsvinden. De planlocatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Binnen deze structuur is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale woningbouwafspraken. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. Het voorliggend initiatief sluit aan bij de uitgangspunten inbreiding en herstructurering.



Figuur 6: uitsnede integrale plankaart VR2014

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2012-2022 en Structuurvisie Cranendonck

In de Woonvisie en Structuurvisie wordt gesproken over kiezen voor kwaliteit. Bouwplannen moet ruim, groen en met kwaliteit worden opgezet. Er moet ingezet worden op de toevoeging van kwalitatief goede woningen. Daarbij is er ruimte voor iedereen in Cranendonck. Beide visie documenten melden het volgende over de kern Maarheeze: "Maarheeze is een kern waarin voorzieningen uit de gehele woonsegment geboden moeten kunnen worden. Nu is er nog een tekort aan zorgwoningen en woningen voor starters. Ingezet wordt op Collectief Particulier

Opdrachtgeverschap, het dure segment, kenniswerkers, een ruime groene leefomgeving, gezinswoningen en levensloopbestendige woningen. Particuliere woningbouwinitiatieven en de Neerlanden bieden mogelijkheden hiertoe.

Nota Omdenken

Diverse factoren hebben gezorgd voor een veranderende vraag op de woningmarkt, de woningbouwopgave en daarmee het woningbouwprogramma. Hierdoor is het huidige woningbouwprogramma van de gemeente Cranendonck niet meer actueel. In de nota Omdenken komen onderwerpen aan bod die van belang zijn om als beleid vast te leggen om tot de verdere uitwerking in een kwalitatief woningbouwprogramma te kunnen komen. Kiezen voor kwaliteit is hierbij van belang.

In het beleidsdocument worden o.a. de volgende kaders benoemd:

1. De woningbehoefte voor de (middel)lange termijn;

In april 2017 is het nieuwe woningbouwprogramma vastgesteld. Hierin is een behoefte in Maarheeze aan 187 woningen opgenomen. In het woningbouwprogramma tot 2020 zitten 119 woningen. Op de langere termijn zijn nog niet/nauwelijks extra plannen bekend. Er is dus nog ruimte voor de toevoeging van woningen in Maarheeze. Daarbij is behoefte aan diverse typen woningen en segmenten. Vooral het gebrek aan middel dure huurwoningen en woningen voor ouderen in de buurt van voorzieningen en goedkope koopwoningen voor starters, wordt als nijpend ervaren. Dit verzoek betreft de toevoeging van levensloopbestendige koopwoningen aan de Patrijs en middel dure huurwoningen aan de Vogelsberg.

2. De ruimtelijke kwaliteit;

De Patrijs is een smalle straat waar momenteel enkel één woning aan gelegen is. Verder bestaat het straatje enkel uit achtertuinen en een parkeerplaatsje. Toevoeging van woningen aan deze straat verbetert de ruimtelijke kwaliteit ter plekke. Er ontstaat een zekere mate van begeleiding van de straat met voorkanten. De sociale veiligheid zal daarbij toenemen.

3. De bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte;

In de huidige situatie worden de zorgkosten nog wel vergoed, maar betaalt de zorgbehoevende zelf de kosten van de woning. De WMO budgetten zijn niet toereikend om op grote schaal woningen aan te passen. Daarom is dit kader voor de gemeente een belangrijk uitgangspunt bij nieuwbouw. Het beleid is gericht op ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen laten wonen. De gemeente maakt levensloopbestendigheid en rolstoeltoegankelijkheid specifiek onderdeel van het afwegingskader. Het onderhavige initiatief voorziet in de toevoeging van levensloopbestendige en rolstoeltoegankelijke woningen en maakt het zodoende mogelijk om bij een zorgvraag langer zelfstandig thuis te wonen.

4. De bijdrage aan duurzaamheid;

De gemeente Cranendonck heeft de potentie en de wens om zich als duurzame gemeente te profileren. De bebouwde omgeving in deze ontwikkeling meenemen vergroot de mogelijkheden voor Cranendonck als geheel. Duurzaamheid is daarom een belangrijk uitgangspunt bij transformatie en nieuwbouw. De bouwplannen die uitgevoerd worden moeten oplossingen bieden op gebied van energie en warmte en gebruik van duurzame materialen.

De woningen worden opgericht met hoge isolatiewaarden. Daarnaast worden de woningen uitgevoerd met een WTW ventilatiesysteem: een volledig mechanische regeling waarbij warmteterugwinning (gekoppeld aan CV systeem) en akoestische waarden optimaal worden gefilterd. Tot slot worden de woningen gasloos uitgevoerd met een warmtepomp op water of lucht. Het stroomverbruik van de warmtepomp wordt gecompenseerd middels het plaatsen van PU cellen, waarmee eigen stroom opgewekt kan worden.

4 Milieu en archeologie

4.1 Bodem

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau (rapportnummer 218-MVo-vo-v1, d.d. 26-01-2018) een 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 de bovengrond en het grondwater en met naftaleen in het grondwater.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. De verhoging met naftaleen in het grondwater kan niet worden verklaard, maar berust waarschijnlijk op een uitschieter in de analyses. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Cranendonck.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de voorgenomen plannen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid

4.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 218-MVP-w1-v1, d.d. 17 april 2018) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. De nieuwe woningen worden geprojecteerd in het invloedsgebied van de Vogelsberg, De Neerlanden en de Schimmelstraat. Andere wegen liggen op een dusdanige afstand van de nieuwe woningen, waardoor deze niet getoetst hoeven te worden conform de Wet geluidhinder. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de woningen niet wordt overschreden. Dit betekent dat verder geen maatregelen overwogen hoeven te worden.

Geconcludeerd wordt dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen zijn tegen de realisatie van de 4 woningen.

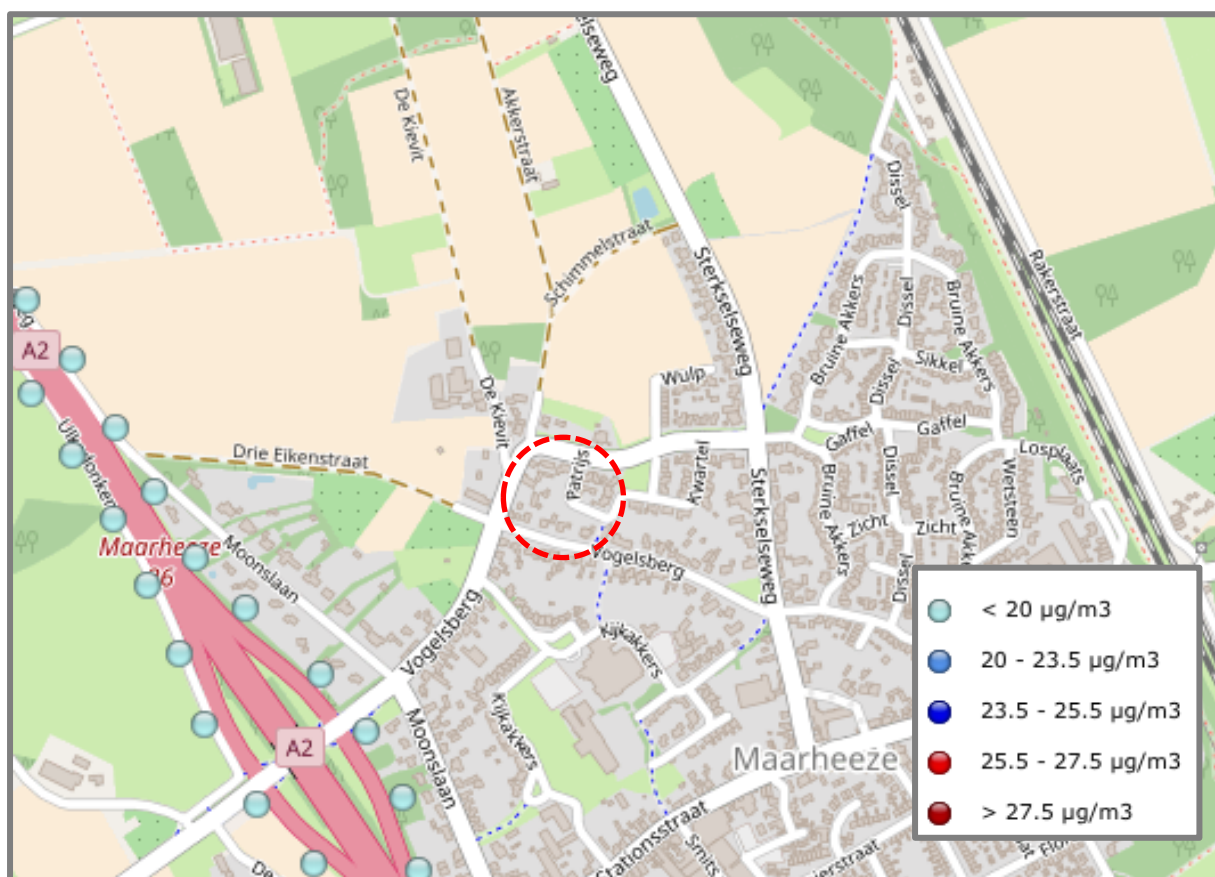
4.3 Luchtkwaliteit

De zogenaamde 'Wet luchtkwaliteit' is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. Toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen wordt in beginsel beperkt tot activiteiten die luchtkwaliteit 'in betekenende mate' beïnvloeden. 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 voorliggende ontwikkeling omvat de toevoeging van één woning en blijft daarmee

ruimschoots onder de vastgestelde norm van 1500 woningen waarbij de luchtkwaliteit in betekenende mate zou worden beïnvloedt. De voorgestane ontwikkeling van één vrijstaande woning draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de Wet luchtkwaliteitseisen.

Vanaf 1 januari 2015 dienen ruimtelijke plannen ook getoetst te worden aan de grenswaarde voor fijn stof $PM_{2,5}$. Voor de ruimtelijke ordening is alleen de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ van belang. Er worden op verschillende plaatsen in het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit $PM_{2,5}$ -metingen uitgevoerd. Op basis van de meetresultaten en berekeningen zijn grootschalige concentratiekaarten voor $PM_{2,5}$ opgesteld. Vanaf januari 2015 geldt er voor $PM_{2,5}$ een grenswaarde van $25 \mu g/m^3$.

In figuur 7 staat de concentratie fijn stof $PM_{2,5}$ in de nabijheid van het plan zoals opgenomen in de monitoringstool. Het betreffen concentraties langs de A2. Ter plaatse van de planlocatie is de concentratie fijn stof $PM_{2,5}$ dermate klein dat deze niet is opgenomen in de monitoringstool. Het is aannemelijk dat realisatie van één extra woning voor $PM_{2,5}$ niet in betekende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit.



Figuur 7: uitsnede NSL-monitoringstool viewer $PM_{2,5}$ -concentratie (rode cirkel is planlocatie)

4.4 Externe veiligheid

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

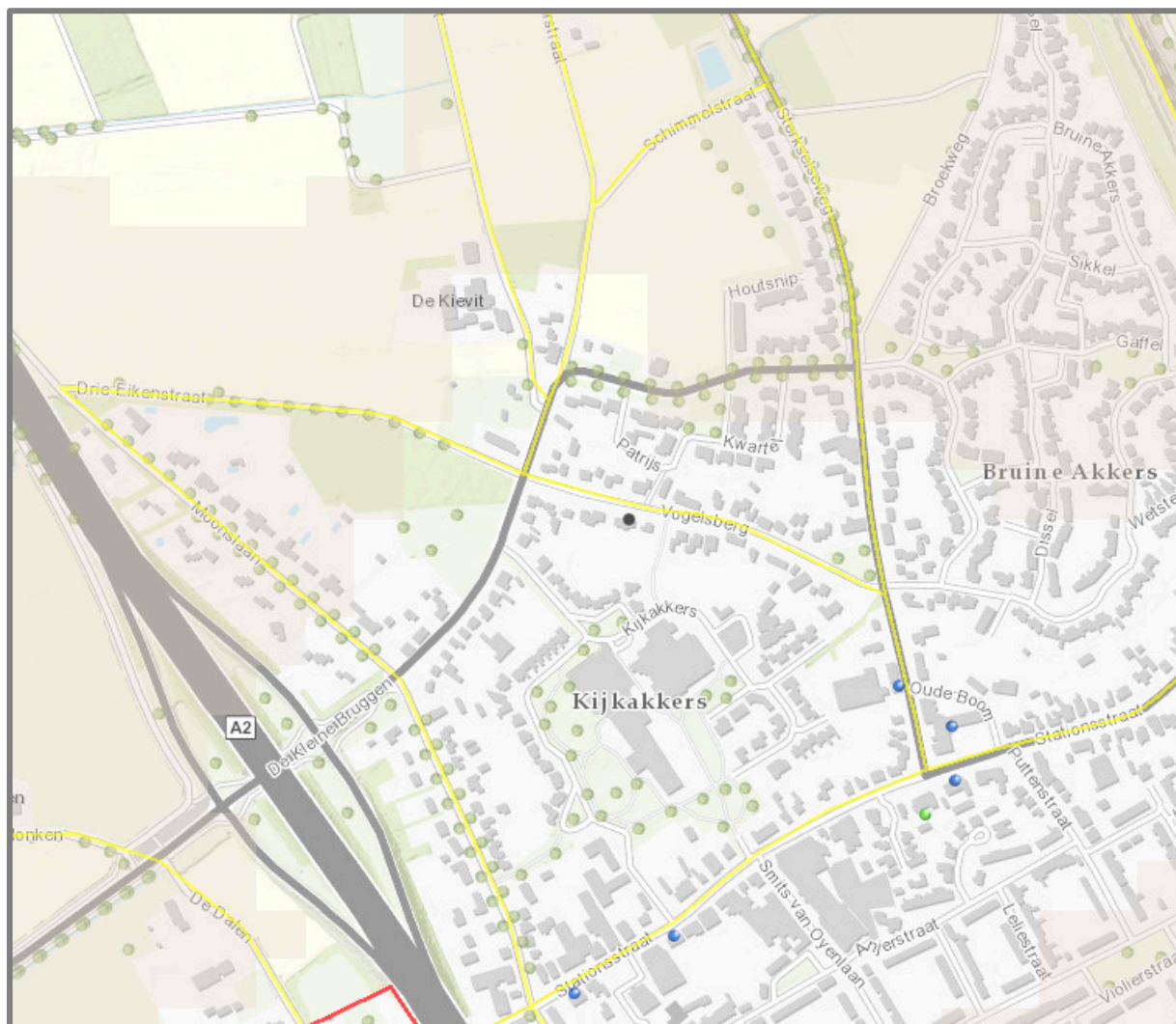


Uit de gegevens van de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transportroutes over weg, spoor, buisleiding of water. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling te verwachten.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is gelegen in de regio Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de

dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Volgens de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart betreft de Vogelsberg een historische geografische lijn van redelijk hoge waarde (zie afbeelding 9). De onderhavige ontwikkeling heeft geen effect hebben op de historische geografische lijn ter plaatse. In de directe nabijheid van het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. De ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Figuur 9: uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

4.6 Archeologie

Het “Beleidsplan Archeologische monumentenzorg” beschrijft hoe de gemeente Cranendonck 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

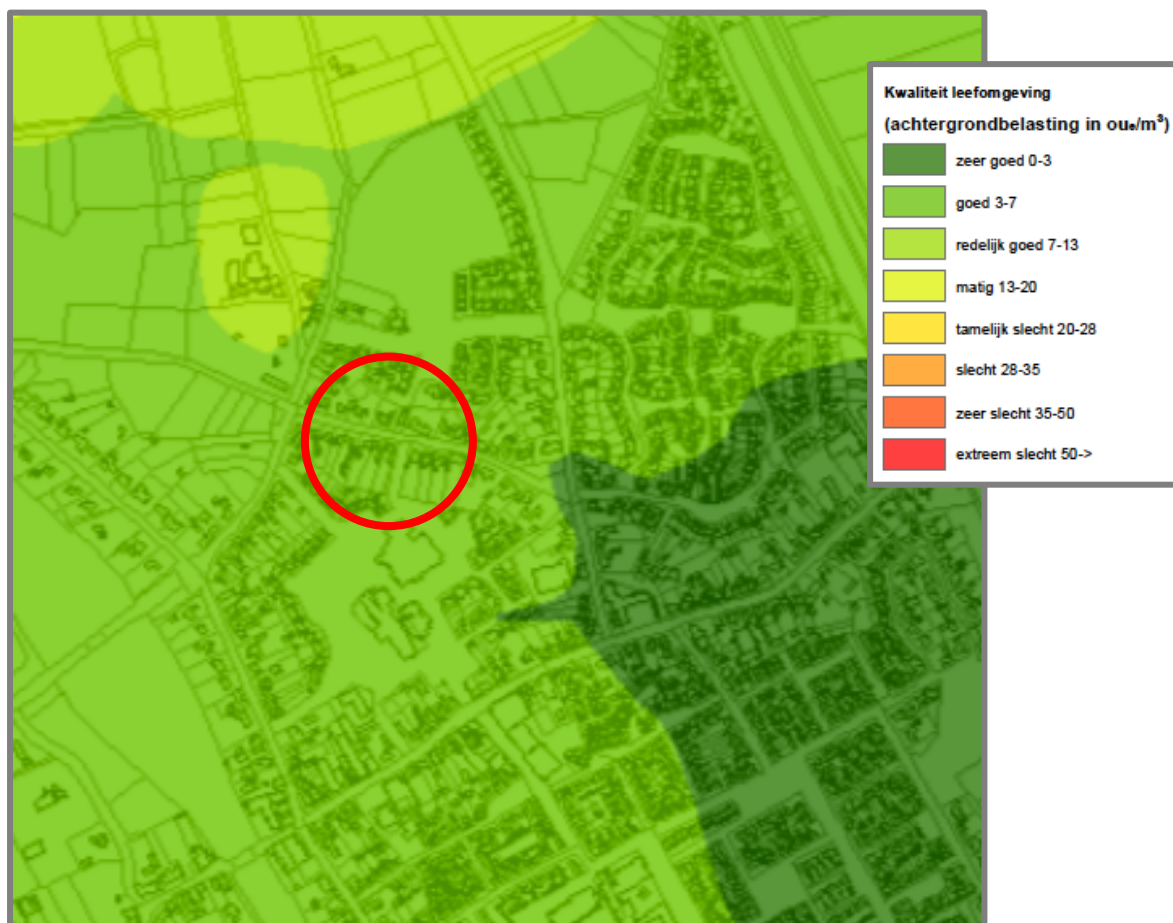
Uit dit onderzoek komt naar voren dat in het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig kan zijn. Om vast te stellen of in het plangebied daadwerkelijk archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden, is door Econsultancy een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek krijgen de gronden een lage waardering. Het onderzoeksgebied is daarom vrijgegeven voor de verdere ontwikkeling. De rapportage is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet.

Een deel van het plangebied was niet toegankelijk voor het proefsleuvenonderzoek. Voor deze gronden is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Zodoende is voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling maar ook voor eventuele toekomstige ontwikkelingen het behoud en bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem voldoende veiliggesteld.

4.7 Geurhinder

Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck is aan de Kievit 6 te Maarheeze een intensieve veehouderij gelegen. Dit bestemmingsplan dateert uit 2009. Echter in 2015 is de vergunning voor de gehele veestand ingetrokken.

Uit de kaart behorende bij de "Evaluatie Geurgebiedsvisie en -verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Cranendonck" (2015) blijkt dan ook dat ter plekke sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat (zie figuur 11).



Figuur 11: uitsnede kaart Evaluatie Geurgebiedsvisie en -verordening geurhinder en veehouderij

4.8 Overige hinderlijke bedrijvigheid

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". 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 geen relevante bedrijven gevestigd. Aan de Kijkakker is een sporthal en een multifunctionele zalencomplex gelegen. Met een afstand van ruim 130 meter liggen de nieuwe woningen ruimschoots buiten de geldende richtafstanden van 50 meter.

4.9 Natuur, flora en fauna

In verband met de uitvoerbaarheid dient in ruimtelijke plannen inzicht worden geboden in de effecten van de voorgenomen ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijk gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen.

De onderhavige locatie is gelegen in een primair woongebied. Er zijn derhalve veel potentiële verstoringsbronnen voor flora en fauna. Het perceel is momenteel in gebruik als tuin bij de aangrenzende woningen en wordt structureel onderhouden en gemaaid. Op het terrein zijn geen verouderde bouwwerken aanwezig welke geschikt zijn als onderkomen voor beschermende diersoorten, zoals vleermuizen.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur, flora en fauna geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

Stikstofdepositie

Gezien de afstand tot het Natura-2000 gebied, de bestaande stedelijke bebouwing tussen het plangebied en de natuurgebieden en het feit dat uitsluitend gasloze woningen worden gerealiseerd, is de toename van de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied nihil. In bijlage 5 zijn de rekenresultaten van de zogenoemde AERIUS Calculator opgenomen. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie onder de 0,00 mol/ha/jr. blijft.

4.10 Vormvrije m.e.r. - beoordeling

Op basis van het Besluit milieueffectrapportage is voor iedere activiteit die is opgenomen op de D-lijst een m.e.r.-beoordeling nodig. De realisatie van 2-3 woningen kan worden gekwalificeerd als "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals bedoeld in onderdeel D.11.2 van bijlage van het Besluit m.e.r.

Bij deze activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling valt met 2-3 woningen ruimschoots binnen de gestelde drempelwaarden. Het bevoegd gezag moet nagaan of er zodanige belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn te verwachten dat er een m.e.r.-beoordeling of m.e.r. noodzakelijk is. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling en de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom van Maarheeze worden er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Een nadere m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk. De milieuaspecten zijn in de toelichting van dit bestemmingsplan voldoende afgewogen.

5 Waterparagraaf

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant.

Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat 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. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart waarop het plangebied indicatief met een rode cirkel is weergegeven



Figuur 12: uitsnede keurkaart 2015

Het plangebied is niet aangeduid als gelegen in een attentiegebied of een keurgebied. In de omgeving van het plangebied is wel een A-water gelegen. De waterafwikkeling zal binnen het plangebied plaatsvinden en daarmee geen invloed hebben op deze watergang. Daarvoor is de afstand van de beoogde bebouwing tot de watergang ook te groot.

Waterbeheerplan 2016-2021. Waardevol water

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016-2021.

Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De onderhavige ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande woning aan de Vogelsberg 12. Deze wordt vervangen door een tweekapper. Het bestaande bouwvlak wordt daarbij enigszins verschoven maar blijft voor wat betreft de omvang nagenoeg gelijk. Buiten het bouwvlak mogen per woning maximaal 100m² aan bijgebouwen worden opgericht. Per saldo zal het potentieel verhard oppervlak daarom met 100m² toenemen.

Aan de Patrijs worden twee vrijstaande woningen toegevoegd. De meest noordelijke woning voorziet in circa 280 m² nieuw verhard oppervlak (volledig bouwvlak + max. toegestane m² bijgebouwen buiten het bouwvlak). De meest zuidelijke woning voorziet in circa 334 m² nieuw verhard oppervlak (volledig bouwvlak + max. toegestane m² bijgebouwen buiten het bouwvlak). Op basis van waterschapsbeleid geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m², zoals in onderhavig plan. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

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 2016 tot en met 2020 volgens welk beleid invulling wordt gegeven aan stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat. De hoofddoelstellingen 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.

Voor nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat voldoende drooglegging gegarandeerd kan worden ten aanzien van grondwater zodat men in en rond de woning 'droge voeten' houdt. Hier wordt in navolgende subparagraaf verder op ingegaan.

Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van afvoer en verwerking hemelwater is in het document 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck' nader uitgewerkt. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het landelijke beleid en het beleid van het waterschap. Het gemeentelijke beleid is erop gericht de kansen voor ontvlechting van hemelwater en afvalwater in de toekomst zoveel als mogelijk aan te grijpen.

Bij nieuwbouw wordt tijdens de watertoets gekeken of een gebied geschikt is om te bebouwen. Hierbij wordt gekeken of grondwater belemmerend kan zijn voor de bestemming van het gebied en zo ja welke maatregelen in de inrichtings- en bestemmingsfase nodig zijn. De benodigde maatregelen moeten worden

uitgevoerd om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen. Om meer zekerheid te geven worden voortaan bouwpeilen aangegeven door de gemeente. Door bouwpeilen af te geven wordt gestuurd op de hoogteligging van een pand. Hiermee wordt voorkomen dat een pand lager wordt aangelegd dan de omgeving, waardoor de kans op grondwateroverlast (en hemelwateroverlast) wordt verkleind.

Voor de ontwikkeling van een woning binnen het bestaand stedelijk gebied geldt een verplichte afkoppeling van het hemelwater. Bij een verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² dient een berging van 15 mm te worden gerealiseerd. Voor de onderhavige ontwikkeling ziet dat er als volgt uit:

Woning	(nieuw) verhard oppervlak	Berging in m ³
Tweekapper Vogelsberg (links)	252	3,78
Tweekapper Vogelsberg (rechts)	272	4,08
Vrijstaande woning Patrijs (noord)	280	4,20
Vrijstaande woning Patrijs (zuid)	334	5,01

In het gehele plangebied dient dan $1.138 \times 0,015 = 17,07\text{m}^3$ hemelwater geborgen te worden. Deze berging zal in de vorm van infiltratiekratten worden gerealiseerd.

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. De daadwerkelijk aanleg en de instandhouding van de benodigde infiltratievoorziening is gewaarborgd middels een bepaling in de anterieure overeenkomst welke is afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Voor wat betreft de berekening van het (nieuw) verhard oppervlak is de aanname gedaan dat zowel de bebouwing als de verharding (terras, oprit etc.) binnen het aangegeven bouwvlak is gesitueerd. Het is immers niet aannemelijk dat de omvang van de bebouwing gelijk zal zijn aan het gehele bouwvlak. Om te waarborgen dat bij een eventuele grotere toename van verhardoppervlak ook aan de bergingseis wordt voldaan, is in de planregels opgenomen dat bij nieuwe woningen de benodigde waterberging verzekerd dient te zijn. Voor het bepalen van de omvang van de waterberging dient advies ingewonnen te worden bij gemeente en waterschap.

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

6 Juridische aspecten

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 bestemmingsplan “Kom Maarheeze”.

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 is verder een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor lichte bedrijvigheid in of bij de woning. Dit is een gebruikelijke afwijkingsmogelijkheid in de komplannen van de gemeente Cranendonck. Deze mogelijkheid is gekoppeld aan een zogenoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten welke als bijlage bij de regels is opgenomen.

Waarde – Archeologie 3 (Artikel 5)

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met een ondergrens van 250 m² voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

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

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 6):

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 7):

De algemene bouwregels gelden voor alle bestemmingen. Met de bepalingen "Afwijkende maatvoering" wordt voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2, onbedoeld geheel of gedeeltelijk onder het overgangsrecht vallen. Verder zijn hierin de regels opgenomen ten aanzien van ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden. Tevens is in dit artikel de parkeerregeling opgenomen.

Algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels (artikel 9 en 10):

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 of het wijzigen van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Overgangsregeling (artikel 11):

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.

Slotregel (artikel 12):

Dit artikel geeft de titel van het bestemmingsplan aan.

6.3 Toelichting op verbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. Voor wat betreft 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 met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Voorts zijn opgenomen de aanduidingen 'bouwvlak', 'maximale goot- en bouwhoogte', 'maximum aantal wooneenheden', 'specifieke bouwaanduiding - 1' en 'maximum bebouwingspercentage'.

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:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap de Dommel.

Het invullen van het provinciale e-formulier, d.d. 20-06-2018, heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen provinciale belangen in het geding.

Het waterschap heeft per brief van 8 juni 2018, kenmerk Z50174/U63460, aangegeven in te stemmen met het bestemmingsplan. Wel merkt het waterschap op dat de kadastrale verwijzing in de plantoelichting niet helemaal correct is. Verder merkt het waterschap op dat de berekende compensatiebergingsmogelijkheid te laag is omdat de terreinverhardingen niet zijn meegerekend. Het waterschap kan zich vinden in het verwerken van het hemelwater op eigen terrein middels infiltratiekragen maar adviseert om deze voorziening nader uit te werken om zodoende de technische haalbaarheid te toetsen. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in hoofdstuk 5 van deze toelichting. In het kort: de concrete uitwerking van de bergingsvoorziening vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning. De waterbelangen worden geborgd in de planregels en middels een bepaling in de anterieure overeenkomst.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 12 december 2019 tot en met 22 januari 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen naar voren gebracht.

In bijlage 6 is de Nota zienswijzen opgenomen. In deze nota wordt inhoudelijk ingegaan op de ingebrachte zienswijzen en staat tevens de reactie van de gemeente op de naar voren gebrachte punten. Waar de gemaakte opmerkingen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan is dat in de Nota zienswijzen opgenomen.

Omgevingsdialoog

Uit de gesprekken naar aanleiding van de ingediende zienswijze blijkt dat er een verschillend beeld en verwachting bestaat over de communicatie rondom de ontwikkeling. De gemeente heeft daarom op eigen initiatief gekozen voor de rol als onafhankelijke bemiddelaar. In dit kader hebben er meerdere gesprekken

plaatsgevonden. In bijlage 7 is de memo Omgevingsdialoog opgenomen waarin dit nader is uitgewerkt.

Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld in de vergadering van 16 maart 2021. Het vaststellingsbesluit is beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

I Bodemonderzoek

II Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

III Verkennend Archeologisch onderzoek

IV Rapportage Archeologisch proefsleuvenonderzoek

V Rekenresultaten ARIUS Calculator

VI Nota zienswijzen

VII Memo omgevingsdialoog