



Bestemmingsplan Goorstraat ongenummerd te Soerendonk

Gemeente Cranendonck

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.BPSRD6008-VAS1
Fase: vastgesteld

Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke structuur	5
2.3	Functionele structuur	5
2.4	Ontsluiting en parkeren	5
3	Planbeschrijving	6
4	Beleidskader	7
4.1	Rijksbeleid	7
4.2	Provinciaal beleid	7
4.3	Regionaal beleid	8
4.4	Gemeentelijk beleid	9
5	Milieuplanologische aspecten	11
5.1	Bodem	11
5.2	Geluidhinder wegverkeerslawaaai	11
5.3	Luchtkwaliteit	12
5.4	Externe veiligheid	13
5.5	Natuur, flora en fauna	14
5.6	Water	14
5.7	Archeologie	15
5.8	Hinderlijke bedrijvigheid	17
5.9	Kabels en leidingen	18
6	Bestemmingsplan	19
6.1	Plandelen	19
6.2	Toelichting op regels	19
6.3	Toelichting op verbeelding	20
7	Uitvoerbaarheid	21
7.1	Economische uitvoerbaarheid	21
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Akoestisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 12 januari 2011 hebben de eigenaren van het perceel Goorstraat 11 te Soerendonk, een principeverzoek ingediend voor de bouw van een tweede woning op het oostelijk deel van hun perceel. Bij collegebesluit van 18 oktober 2011 (kenmerk 2478726) en raadsbesluit van 1 mei 2012 (kenmerk 2012-034.2) heeft de gemeente Cranendonck besloten om medewerking te verlenen aan de benodigde partiële herziening van het bestemmingsplan “Kom Soerendonk”.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt ten noordwesten van de kern Soerendonk en betreft het oostelijk deel van het perceel Goorstraat 11.

In figuur 1 is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie F, nummer 134 (gedeeltelijk).



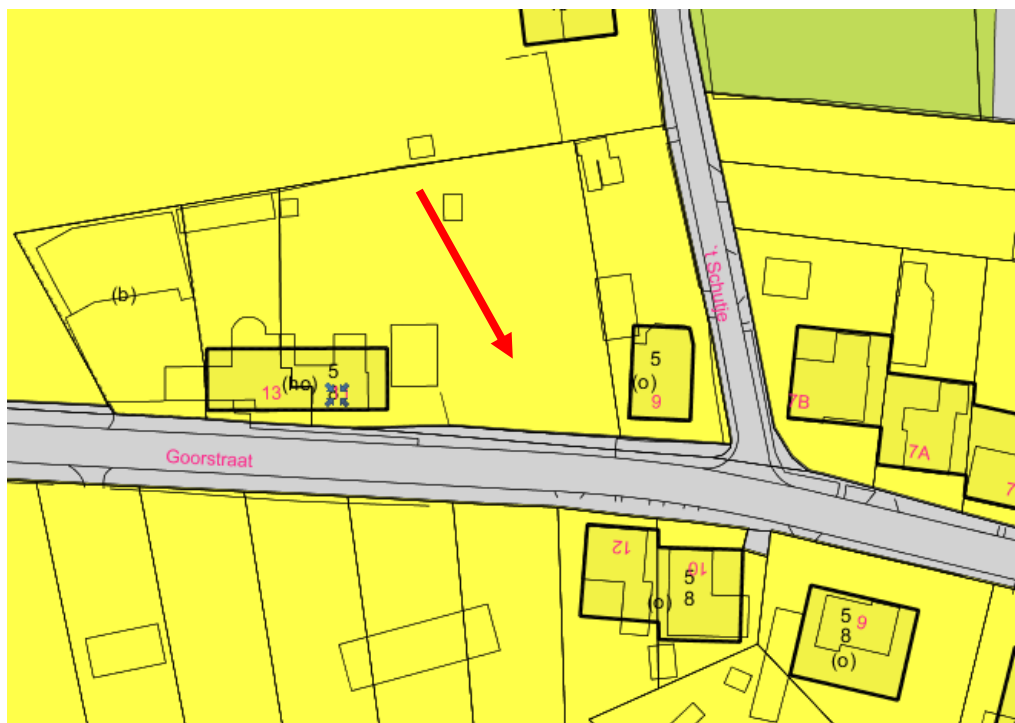
Ligging plangebied in de omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige perceel is gelegen binnen het plangebied van bestemmingsplan “Kom Soerendonk”. Dit bestemmingsplan is op 13 december 2006 vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck en op 31 juli 2007 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

Het perceel Goorstraat 11 heeft hierin de bestemming “Woondoeleinden 2” met de nadere aanduidingen bouwvlak, maximum goothoogte 5 meter, maximum hoogte 8 meter en bebouwings-typologie halfopen.

Het deel van het perceel waarop de nieuwe woning gebouwd zal worden is gelegen buiten het aangeduide bebouwingsvlak. Het vigerend bestemmingsplan maakt het dan ook niet mogelijk om hier een woning te bouwen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Kom Soerendonck"

Middels het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Cranendonck" (vastgesteld 8-12-2009) zijn enkele wijzigingen aangebracht aan de planregels van onder andere het bestemmingsplan "Kom Soerendonck". Zo zijn er enkele wijzigingen aangebracht in de bijgebouwenregeling, is een mantelzorg- en bed & breakfast regeling toegevoegd en is lichte bedrijvigheid enkel mogelijk gemaakt middels een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

2 Bestaande situatie

2.1 Historische ontwikkeling

Soerendonk kan omschreven worden als een nog herkenbaar esdorp met een gevarieerde lintbebouwing langs de oorspronkelijke wegen, grenzend aan open akkers. De ruimtelijke karakteristiek van het dorp binnen het haar omringende landschap is, met name na de tweede wereldoorlog, sterk aan veranderingen onderhevig geweest. Het authentieke karakter is vooral langs de oorspronkelijke wegen nog voelbaar. Aan het begin van de uitvalswegen is de oorspronkelijke bebouwing vermengd met nieuwbouw.

Kenmerkend zijn de driehoekige ruimten bij de wegaansluitingen Dorpsstraat-Groenstraat, Damenweg-Beekstraat en Dorpsstraat-Damenweg. Zij zijn door hun omvang en streekeigen karakter zeer bepalend. Aan de west/noordwestzijde van het dorp is sprake van een bebouwd lint waarachter het landelijk gebied ligt. De zachte diffuse overgangen naar het landelijk gebied zijn kenmerkend.

2.2 Ruimtelijke structuur

De bebouwing aan de noordzijde van de Goorstraat vormt een duidelijke, ruimtelijke begrenzing van het achtergelegen landelijk gebied. Het plangebied wordt echter nog volledig omsloten door de woningen aan de Goorstraat 9, 11 en 12 en 't Schutje 2. Voor wat betreft het laatst genoemde perceel: hier is recentelijk voorzien in een planologische wijziging waardoor de doorkijk naar het achtergelegen buitengebied door de nieuwe bebouwingsmogelijkheden is komen te vervallen. De Goorstraat bestaat uit ruime kavels met hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Het voorliggend bestemmingsplan sluit hier bij aan.

2.3 Functionele structuur

De bebouwing in Soerendonk heeft overwegend een woonfunctie. Verspreid over de kern, met name langs de oude linten, komen enkele niet-woonfuncties voor. De directe omgeving van het perceel Goorstraat bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing.

2.4 Ontsluiten en parkeren

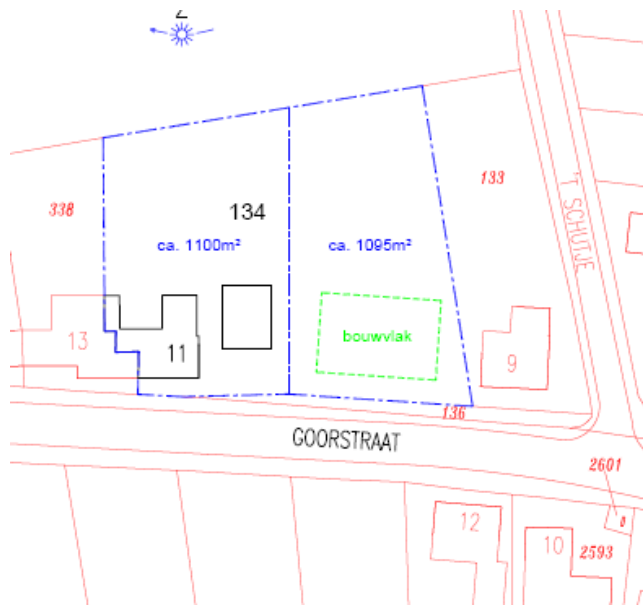
De weg Zitterd/Dorpsstraat/Molenheide is een doorgaande weg van Budel naar Maarheeze. Vanaf de Dorpsstraat loopt in zuidwestelijke richting de Damenweg, de doorgaande weg naar Gastel. Het perceel Goorstraat ongenummerd wordt in de huidige situatie via de Goorstraat ontsloten op de Damenweg.

Parkeren vindt in het hele dorp voornamelijk plaats langs de openbare weg en op het eigen erf.

3 Planbeschrijving

Het onderhavige perceel is momenteel onbebouwd en wordt gebruikt als tuin/erf bij de woning Goorstraat 11.

Beoogd wordt om op het aangeduide vlak een bouwblok te verkrijgen waarop een nieuwe vrijstaande woning kan worden gebouwd. Het perceel waarop het bouwblok komt liggen zal kadastraal worden afgesplitst van het oorspronkelijke perceel Goorstraat 11.



Situatietekening nieuwe toestand

Het straatbeeld van de Goorstraat bestaat uit ruime kavels met hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Het nieuwe perceel zal bij benadering een frontbreedte hebben van 27 meter en een diepte van 43 meter met een totale oppervlakte van ca. 1095 m². Hiermee sluit het perceel aan bij de omliggende percelen.

De woning sluit qua voorgevellijn, karakteristiek (vrijstaand), een maximale goothoogte van 5 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter aan bij de omliggende bebouwing. Dit is juridisch gewaarborgd in de planregels en op de verbeelding.

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

Het nieuwe perceel wordt rechtstreeks ontsloten op de Goorstraat. Bij de situering van de inrit wordt rekening gehouden met de bestaande lichtmast. Voor de nieuwe woning zal voldaan worden aan de door de gemeente Cranendonck gehanteerde parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen per vrijstaande woning. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig.

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 (2011)

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Cranendonck is op de structurenkaart aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. 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.

Cranendonck is in de optiek van de Structuurvisie een dorpskern. Dit zijn de kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorps karakter nog hebben behouden. Daarnaast vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe werklocaties in het dorp en het omliggende landschap. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.



Uitsnede Structuurvisie ruimtelijke ordening

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Op 1 maart 2011 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 in werking getreden. De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

Op de kaart van de verordening, kaartlaag stedelijke ontwikkeling, staat het plangebied aangeduid als 'Kern in landelijk gebied' als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen zoals de toevoeging van woningen mogen uitsluitend plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied.

Voor nieuwbouw van nieuwe woningen gelden de volgende regels:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording 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.

Het voorliggend plan sluit aan bij de uitgangspunten inbreiding en herstructurering. Wat betreft de regionale afstemming als het gaat om woningbouw kan nog opgemerkt worden dat binnen het SRE (Samenwerkingsverband regio Eindhoven) reeds afstemming over woningbouw plaatsvindt. Daarnaast is een regionaal planningsoverleg in het leven geroepen.

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 2010-2020 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 (gemeenschapshuis, zo mogelijk tenminste een basisschool en een sociaal contactpunt (bijv. winkeltje);
- 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 in het woningaanbod voor de kern Soerendonk.

Woonvisie 2012-2022

De gemeente Cranendonck heeft in november 2012 de Woonvisie 2012-2022. 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 winkelpandennaar woonhuizen;
8. bouwplannen hebben een landelijke, groene en kwalitatief hoge, uitstraling;

Voor reeds in het bestemmingsplan opgenomen bouwmogelijkheden en particuliere plannen in proces zijn 80 eenheden gereserveerd. Voorliggend plan behoort tot de categorie.

5 Milieuplanologische aspecten

5.1 Bodem

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 212-SGo11-vo-v1, d.d. 9 maart 2012) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Met de onderzoekstrategie voor “onverdachte locaties” werden acht boringen verricht, verdeeld over de locatie. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. Zintuiglijk werden geen afwijkingen in samenstelling, geur en/of kleur geconstateerd in de grondmonsters. Vervolgens zijn twee mengmonsters samengesteld, te weten één van de bovengrond en één van de ondergrond. Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat:

- de bovengrond marginaal verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarde (AW) met cadmium en zink. Voor beide parameters geldt dat de concentratie lager is dan de tussenwaarde;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW met de onderzoeksparameters;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, cadmium en koper en matig verontreinigd is met zink.

De hergebruikmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen indicatief gezien als multifunctioneel worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Voor de matige verontreiniging met zink in het grondwater is formeel gezien een nader onderzoek noodzakelijk, maar gezien de schaalgrootte van de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem en het doorsijpelen naar het grondwater, zal dit geen nieuwe informatie opleveren. Een nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Het grondwater bevindt zich bovendien op een diepte van meer dan 1 m-mv dus hier is geen contactrisico. Er is geen gevaar voor de volksgezondheid.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn tegen de voorgenomen plannen op het perceel uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid. Er gelden evenmin gebruiksbeperkingen voor de locatie.

5.2 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer 212-SGr11-w1-v1, d.d. 22 maart 2012) een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

De nieuwe woning wordt geprojecteerd in het invloedsgebied van de Goorstraat, Dorpsstraat, Damenweg, ‘t Schutje en de Nieuwe Beek. De locatie van de woning is in het binnenstedelijk gebied. De toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden. De voorkeursgrenswaarde 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.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Goorstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woning wordt overschreden. Deze overschrijding bedraagt maximaal 6 dB op de voorgevel van de woning.

Maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg zijn niet reëel vanuit stedenbouwkundig en financieel oogpunt. Voor deze woning dient daarom een hogere waarde te worden aangevraagd van 54dB.

Geconcludeerd wordt daarom dat de realisatie van de nieuwe woning niet wordt belemmerd vanuit akoestisch oogpunt, mits bij de gemeente Cranendonck een hogere waarde procedure wordt gevolgd voor de nieuwe woning. De gevelwering van de woning dient minimaal 26 dB te bedragen, zodat kan worden voldaan aan de maximale binnenwaarde van 33 dB in verblijfsruimten.

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 één woning en blijft daarmee ruimschoots onder de vastgestelde norm van 1500 woningen waarbij de luchtkwaliteit in betekenende mate zou worden beïnvloedt.

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

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

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

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 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.

Op de risicokaart zijn binnen een straal van 500 meter van de initiatieflocatie geen risicovolle bedrijven en/of activiteiten vermeld.

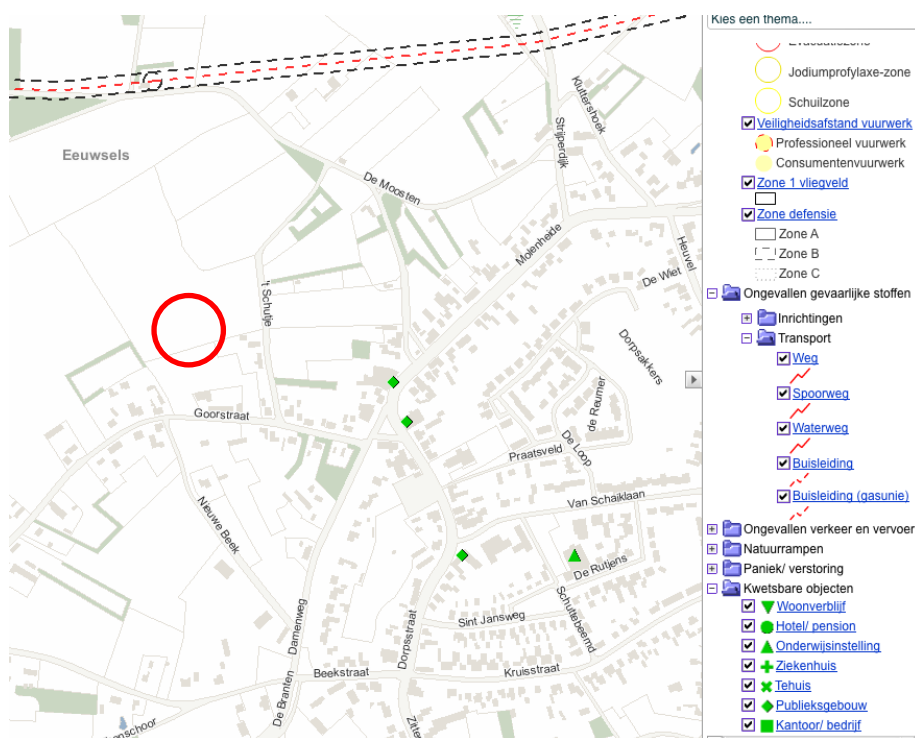
Wel is op een afstand van ruim 450 meter een zogenaamde Naftaleiding gelegen. Voor deze leiding gelden de volgende kenmerken:

Type leiding	Ontwerpdruk (bar)	Diameter (inch)	Te vervoeren stoffen
8"PRB-leiding	67	8	Vloeibare koolwaterstoffen (naftaleen)

Voor deze leiding gelden de volgende toetsings- en veiligheidsafstanden:

Type leiding	Belemmerde strook	Toetsings afstand	Min. afstand tot woon-wijk en bijz.objecten cat. I	Min. afstand tot incidentele beb. en bijz. obj. cat. II	10 ⁻⁶ /jr contour vanuit hart vd leiding	1% letaliteits grens (invloedsgebied)
8" PRB leiding	5	27	5	-	12	12

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de nieuwe bouwmogelijkheid ruim buiten de geldende toetsings- en veiligheidsafstanden is gelegen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

5.5 Natuur, flora en fauna

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

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

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

In de voorliggende situatie is sprake van een bestaande stedelijke woonomgeving aan de rand van het dorp. Er zijn derhalve veel potentiële verstoringbronnen voor flora en fauna. Daarnaast is het plangebied momenteel in gebruik als tuin bij de woning Goorstraat 11. De tuin is dusdanig gecultiveerd dat de ontwikkeling van bijzondere flora en fauna als zeer onwaarschijnlijk wordt beschouwd. Binnen het plangebied zijn geen bouwwerken aanwezig waar beschermende diersoorten zouden kunnen binnengaan.

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

Gezien het karakter van het gebied mag de aanwezigheid van bijzondere beschermde planten en dieren worden uitgesloten.

5.6 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water (met name in perioden van regenval) gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde

water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

In de toekomstige situatie zal op het perceel een vrijstaande woning worden gerealiseerd. Deze zal worden gesitueerd binnen de op verbeelding aangegeven bouwvlak. In het geval dat het gehele bouwvlak zal worden bebouwd en/of verhard, is sprake van een verhardingstoename van 216m². In de praktijk is het onwaarschijnlijk dat het volledig bouwvlak zal worden verhard.

Het hemelwater zal grotendeels op de grond terechtkomen waar het kan infiltreren. Voor het overige deel zal het terecht komen op verharde oppervlakten zoals dak en erfverharding. Het hemelwater van het dak zal niet naar de straatkolken worden afgevoerd. Dit omdat de riolering in de Goorstraat in de huidige situatie reeds overbelast is. Derhalve zal op eigen terrein een waterberging gerealiseerd worden. Als eventueel alternatief kan de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater nog bekeken worden. Het hemelwater van de oprit zal voor een belangrijk deel aan weerszijden van de oprit op het onverharde deel infiltreren. De exacte uitvoering van dit alles zal in samenspraak met de gemeente uitgevoerd worden. Het afvalwater zal via de riolering worden afgevoerd naar de openbare riolering. Aangezien het de aansluiting van slechts één woning betreft worden geen problemen verwacht met de capaciteit van het rioleringsstelsel.

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

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.

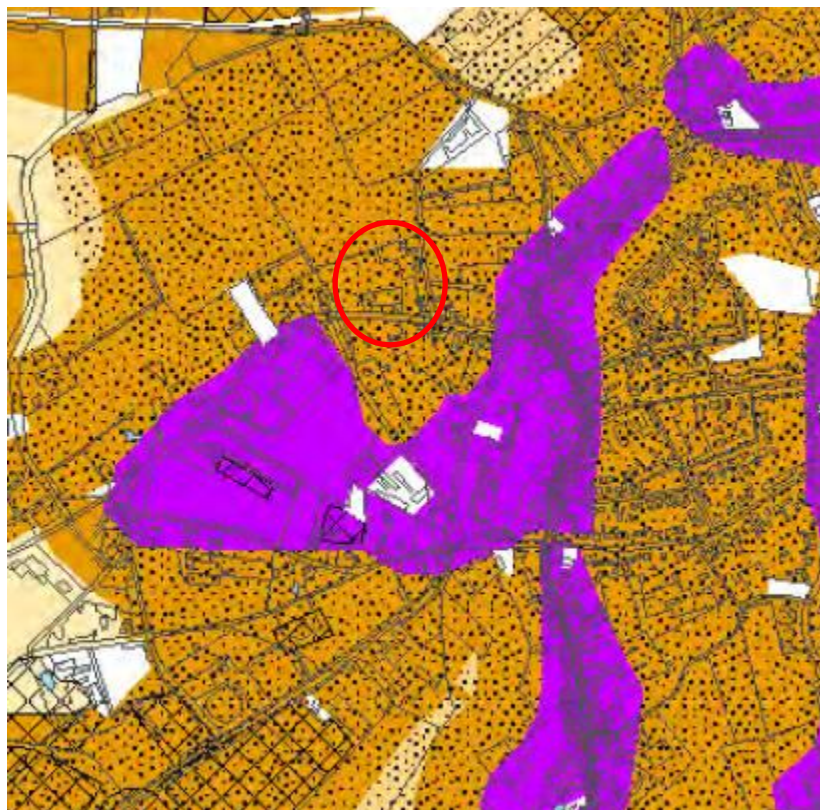
5.7 Archeologie

Het "Beleidsplan Archeologische monumentenzorg" beschrijft hoe de gemeente Cranendonck in de komende jaren met haar ruimtelijk erfgoed wenst om te gaan. Het ruimtelijk erfgoed betreft niet alleen de archeologisch waardevolle gebieden, maar ook bouwwerken en landschappelijke structuren, die cultuurhistorisch waardevol worden geacht voor de gemeenschappelijke identiteit. Uitgangspunt is behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. Het archeologisch erfgoed vormt nadrukkelijker de basis van een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling. Bouwprojecten dienen het erfgoed zo min mogelijk te schaden. Daarnaast moet cultuurhistorie een inspiratiebron gaan vormen.

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

Het plangebied is gelegen in het zogenaamde "Gebied 4: gebied met een hoge archeologische verwachting". In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische 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 van archeologische vondsten bij

bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is volgens het gemeentelijke beleid een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500m^2 en dieper gaan dan 0,3m of 0,5m bij esdek onder maaiveld. Het onderhavige bouwvlak is circa 216m^2 groot. Buiten het bouwvlak mogen enkel bijgebouwen worden opgericht met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100m^2 . Hieruit kan geconcludeerd worden dat de potentiële bodemingrepen ruimschoots binnen de maat van 500m^2 blijven. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



- § Categorie 1: Archeologisch monument
- Categorie 2: Gebied van archeologische waarde
- Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen)
- Categorie 4: Gebied met hoge verwachting
- Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting
- Categorie 6: Gebied met lage verwachting
- Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting

4. **Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.** In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische 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 van 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 m^2 en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld.

Uitsnede Archeologische beleidskaart

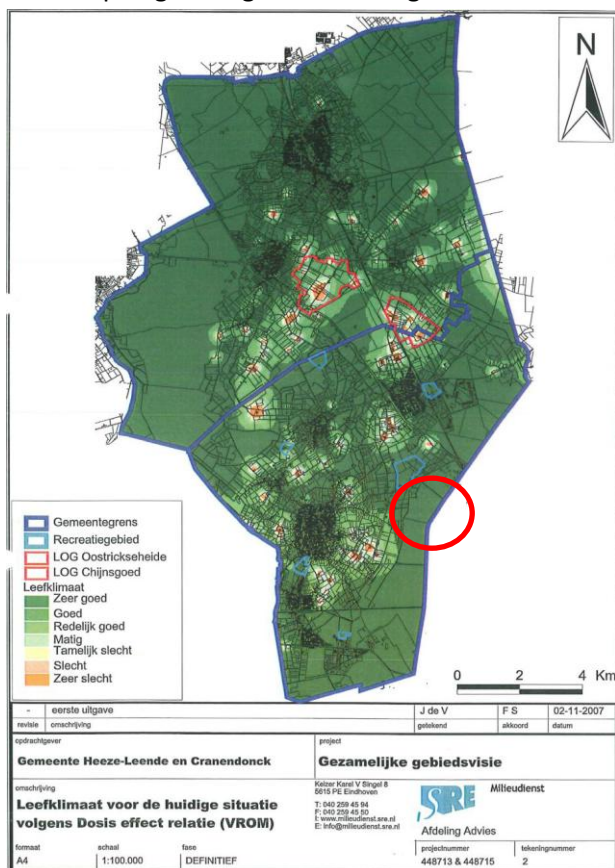
5.8 Hinderlijke bedrijvigheid

Voor het perceel 't Schutje 2 is recentelijk een bestemmingsplan vastgesteld welke de realisatie van een kleinschalige paardenpension mogelijk maakt. Een paardenpension kan worden vergeleken met de bedrijfsactiviteiten 'vakantiecentra' en/of 'manege' zoals genoemd in de VNG Brochure Bedrijven en milieuzonering. Voor vakantiecentra geldt een maximale afstand van 50 meter. Voor manege geldt eveneens een maximale afstand van 50 meter. De afstand van het onderhavige bouwvlak tot het paardenstation bedraagt circa 47 meter. Omdat het paardenpension dermate kleinschalig is, en daardoor qua aard en omvang niet geheel vergelijkbaar is met een vakantiecentra en/of manege, mag aangenomen worden dat een marginale afwijking van 3 meter geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van de nieuwe woning.

In de huidige situatie zijn reeds woningen aanwezig op een vergelijkbare of kortere afstand tot het paardenpension. Het feit dat de gemeente recentelijk heeft ingestemd met de realisatie van het paardenstation impliceert dat de gemeente de marginale afwijking van 3 meter ten opzichte van de VNG richtafstanden niet in strijd acht met een goede ruimtelijke ordening.

De agrarische bedrijven die het dichtst bij zijn gelegen betreffen de rundveehouderijen aan de Groenstraat en de Roerdomp. Voor melkvee is in de Wet geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactor opgesteld. Voor deze diercategorie gelden enkel vaste afstanden van maximaal 50 meter. De afstand van de bedoelde agrarische bedrijven tot aan het plangebied bedraagt meer dan 300 meter.

Op basis van de kaart behorende bij de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Cranendonck (vastgesteld 15 april 2008) kan geconcludeerd worden dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied goed tot zeer goed is.



Kaart Verordening Geurhinder en Veehouderij

Op een afstand van meer dan 100 meter is het bouwvlak van het bedrijf aan de Damenweg 7 gelegen. Op basis van de aldaar geldende bestemming is enkel bedrijvigheid toegestaan in de milieucategorie 1 en 2. Het plangebied valt derhalve ruim buiten de geldende richtafstanden. Daarbij is voor het perceel Damenweg 7 onlangs een bestemmingsplanprocedure opgestart ten behoeve van de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

5.9 Kabels en leidingen

Op een afstand van meer dan 400m van het plangebied is een zogenaamde Naftaleiding gelegen. De bijbehorende toetsingsafstand bedraagt 27 meter. Deze afstand wordt ruimschoots in acht genomen. Voor verdere informatie wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van deze toelichting.

Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen verplicht de Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (WION) een graafmelding te doen. Voor aanvang van de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden zal derhalve bij het kadaster een melding van graafwerkzaamheden (Klic-melding) worden gedaan. Vooralsnog wordt er vanuit gegaan dat er geen kabels en leidingen van derden aanwezig zijn.

6 Bestemmingsplan

6.1 Plandelen

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 “Budel-Dorplein” (bestemming Wonen), het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Cranendonck” en het nieuwe 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 hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: ‘Bestemmingsregels’

Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens de volgende opzet voor de diverse bestemmingsregelingen aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving:
Hierin wordt een omschrijving van de bestemming gegeven, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.
- Bouwregels:
Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen.
- Afwijken van de bouwregels:
Geeft aan van welke bouwregels, en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.
- Specifieke gebruiksregels:
Geeft aan welk gebruik van de gronden of de daarop aanwezige gebouwen of bouwwerken in ieder geval als strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening moet worden aangemerkt.
- Afwijken van de gebruiksregels:
Geeft aan van welke gebruiksregels, ten behoeve van welk gebruik en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

De in het plan opgenomen bestemmingen worden hierna nader toegelicht:

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.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

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

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5):

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 bouwaanvraag.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 6):

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 7):

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. 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 gemeenteraad 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 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 concept ontwerpwijzigingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

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

Het Waterschap de Dommel heeft in haar reactie aangegeven dat gezien het feit dat de riolering in de Goorstraat in de huidige situatie reeds overbelast is, het hemelwater van het dak niet via de erfverharding naar de straatkolken kan worden afgevoerd. Derhalve wordt verzocht een berging op eigen terrein te realiseren of de mogelijkheid van afvoer naar het oppervlaktewater te bekijken.

Deze opmerking is verwerkt in de waterparagraaf.

In tweede aanleg heeft het Waterschap aangegeven dat de bovenstaande reactie naar tevredenheid in het plan is verwerkt.

De provincie Noord-Brabant geeft in haar reactie aan dat het voorliggend plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Van Buurtbeheer Soerendonk is geen reactie ingekomen.

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf 31 januari 2013 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen en tevens werd het langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlage 1

Bodem onderzoek

Bijlage 2

Akoestisch onderzoek