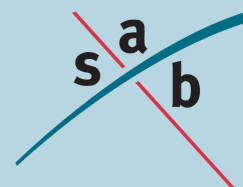


Bestemmingsplan

# 't Ekker te Budel-Schoot

Gemeente Cranendonck

Datum: 9 september 2011  
Projectnummer: 100656  
ID: NL.IMRO.1706.BPBSC2002.VAST





## Toelichting

### INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding	1
1.2	Het plangebied	1
1.3	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>3</b>
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	3
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>4</b>
3.1	Rijksbeleid	4
3.2	Provinciaal beleid	5
3.3	Gemeentelijk beleid	9
<b>4</b>	<b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b>	<b>12</b>
4.1	Water	12
4.2	Bedrijven en milieuzonering	17
4.3	Externe veiligheid	17
4.4	Kabels en Leidingen	18
4.5	Bodem	18
4.6	Geluid	20
4.7	Luchtkwaliteit	21
4.8	Flora en fauna	22
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.10	Verkeer en parkeren	25
<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>28</b>
<b>7</b>	<b>Procedure</b>	<b>29</b>
7.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	29
7.2	Publicatie ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening	29
7.3	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	29
	Bijlage 1 – Waterparagraaf	
	Bijlage 2 – Bodemonderzoek	
	Bijlage 3 – Nader bodemonderzoek	

- Bijlage 4 – Saneringsplan**
- Bijlage 5 – Vleermuisonderzoek**
- Bijlage 6 – Wintervleermuisonderzoek**
- Bijlage 7 – Nota vooroverleg**
- Bijlage 8 – Nota zienswijzen**

# 1 Inleiding

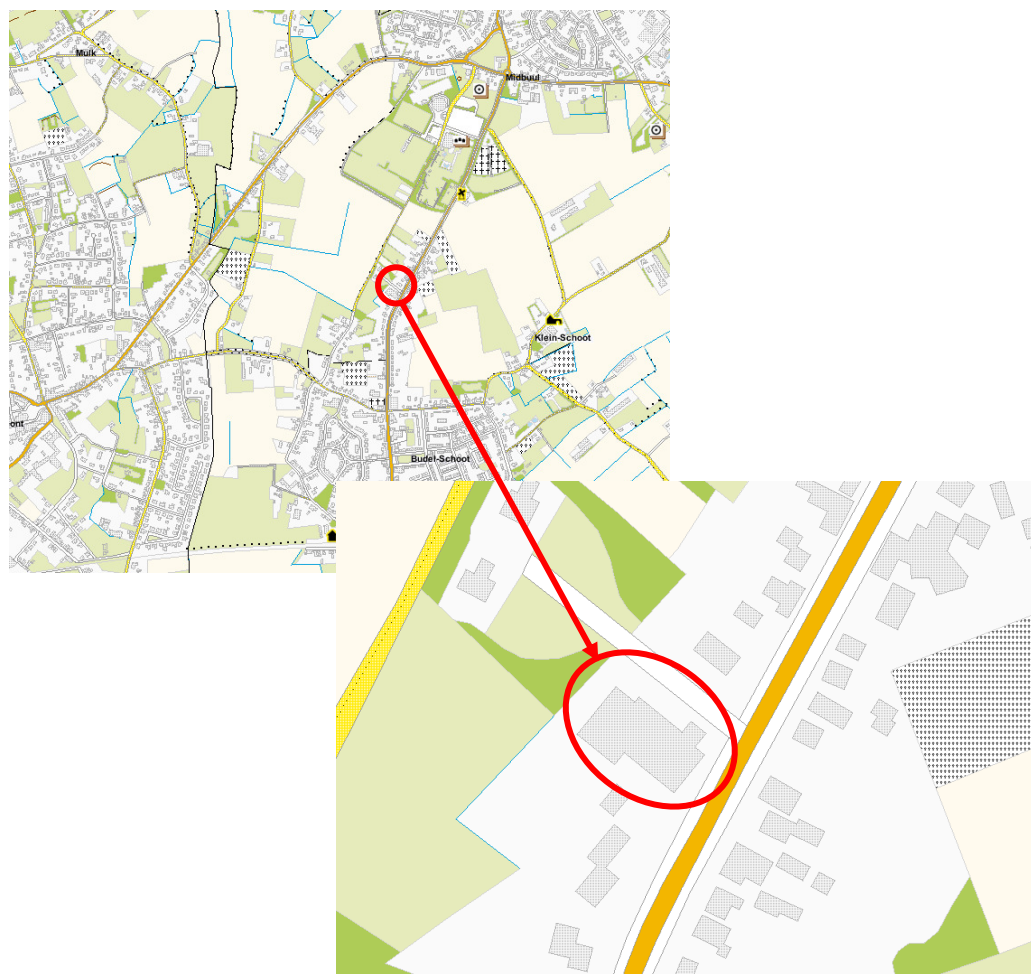
## 1.1 Aanleiding

Voorliggende bestemmingsplan 't Ekker te Budel-Schoot' is opgesteld om de ontwikkeling van 2 vrijstaande woningen, 9 rijwoningen, 2 halfvrijstaande woningen, 5 appartementen en bijbehorende voorzieningen op het perceel aan de Grootshoterweg 38-46 te Budel-Schoot, gemeente Cranendonck mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan is de haalbaarheid van bovenstaande ontwikkeling aangetoond. Dit bestemmingsplan biedt een planologisch juridische basis voor het realiseren van de hierboven beschreven woningen en bijbehorende voorzieningen.

## 1.2 Het plangebied

### 1.2.1 Het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan betreft een perceel aan de Grootshoterweg 38-46 te Budel-Schoot in de gemeente Cranendonck. Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern, langs de belangrijkste invalsweg van het dorp. Het plangebied is momenteel een braakliggend terrein. In het verleden waren binnen het plangebied een sportschool en tandartspraktijk aanwezig. Figuur 1 geeft de ligging van het plangebied weer.



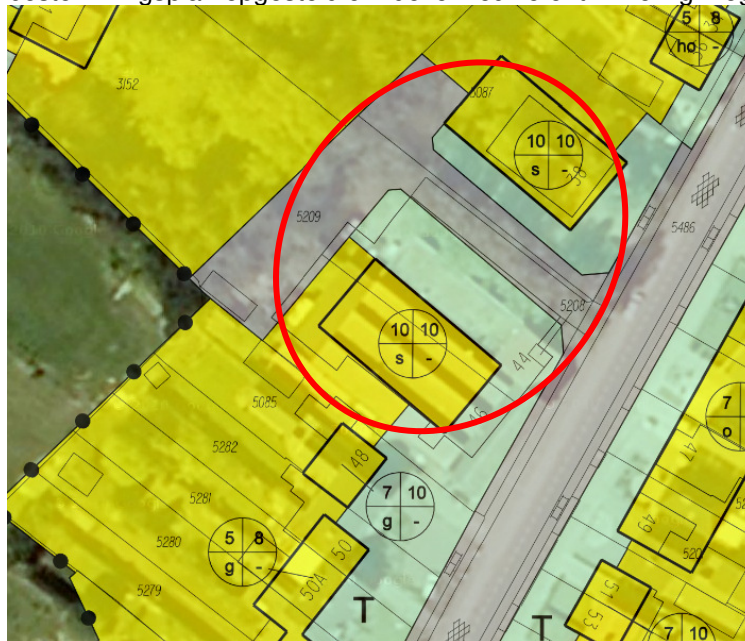
*Figuur 1: globale ligging plangebied*

### 1.2.2 Vigerende regeling

Voor het onderhavige plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' vigerend. Dit plan is op 1 juli 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van in totaal 18 woningen met bijbehorende voorzieningen op een locatie waar momenteel de bestemmingen 'Woondoeleinden 2', 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' en 'Tuin' gelden. Voorliggende ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan, omdat nieuwe woningen zijn geprojecteerd binnen de bestemmingen Verkeers- en verblijfsdoeleinden' en 'Tuin' en omdat nieuwe woningen zijn geprojecteerd buiten het bouwvlak in de bestemming 'Woondoeleinden 2'.

In het verleden is voor onderhavig plangebied reeds een nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Dit stedenbouwkundig plan is in het vigerend bestemmingsplan opgenomen. Dit plan is echter nooit gerealiseerd. Aan voorliggend bestemmingsplan ligt een gewijzigd stedenbouwkundig plan ten grondslag. Als gevolg hiervan is bestemmingsplan opgesteld om deze nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied

## 1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. De toelichting bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het relevante Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid opgenomen. Hoofdstuk 4 beschrijft de milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitgangspunten met betrekking tot de nieuwe ontwikkeling in het plangebied. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

## 2 Huidige situatie

### 2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern Budel-Schoot, aan de Grootsooterweg 38-46. Momenteel is het plangebied een braakliggend terrein. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Grootsooterweg. Aan de westzijde begrenzen achtertuinten van een aantal woningen aan de Poelderstraat het plangebied. Ten noorden en ten zuiden van het plangebied zijn woningen gelegen. Deze woningen maken onderdeel uit van het bebouwingslint aan de Grootsooterweg. De hoogte van de omliggende bebouwing varieert van 1 tot 2 bouwlagen met kap. Ter hoogte van het plangebied heeft de bebouwing geen eenduidige rooilijn. De woningen, vrijstaand en halfvrijstaand, zijn verspreid gesitueerd ten opzichte van de Grootsooterweg.



*Figuur 3: luchtfoto met globale aanduiding plangebied*

### 2.2 Functionele structuur

Direct grenzend aan het plangebied zijn woningen gelegen. Op iets grotere afstand ligt het buitengebied van Budel-Schoot. Deze bestaat voornamelijk uit agrarische gras- en akkerlanden.

### 3 Beleidskader

Het beleidskader wordt op een drietal niveaus kort beschreven. Op Rijks- en provinciaal niveau omvat het beleid algemene beleidsuitgangspunten ten behoeve van behoud en versterking van bestaande kwaliteiten. Op gemeentelijk niveau is sprake van meer concrete beleidsuitgangspunten, alhoewel het beleid ook hier in hoofdzaak gericht is op het behoud en versterking van bestaande ruimtelijke kwaliteiten.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De Nota Ruimte is door het Rijk op dit moment vastgesteld als Structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

- 1 Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- 2 Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- 3 Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden;
- 4 Borging van veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal benut. Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het Rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Onderhavig plan maakt de realisatie van 18 woningen mogelijk. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Budel-Schoot. Derhalve is sprake van een ontwikkeling in bestaand bebouwd gebied.



Uit paragraaf 3.3.3 blijkt daarnaast dat onderhavig plan aansluit bij de woningvraag in Budel-Schoot. Onderhavig plan sluit derhalve aan bij het beleid zoals dat gesteld is in de Nota Ruimte.

### 3.1.2 *Ontwerp-AMvB Ruimte (2009)*

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) heeft tot doel de Rijksbelangen directer door te laten werken in gemeentelijke bestemmingsplannen. De AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking trad.

De kern van de Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal, respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten Rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Voor onderhavig plangebied zijn geen planologische kernbeslissingen van toepassing. De ontwerp-AMvB Ruimte is dan ook niet van toepassing op voorliggend bestemmingsplan.

## 3.2 **Provinciaal beleid**

### 3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat de provincie nog een stap verder. De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn;

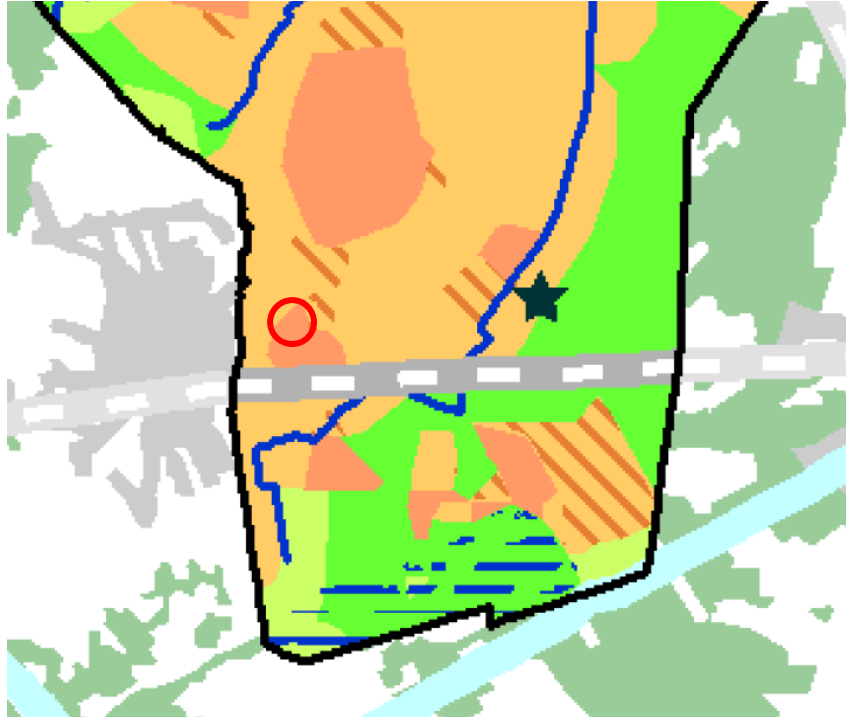
- de natuurlijke basis;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn:

- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.



*Figuur 4: Uitsnede Structuurvisie met globale aanduiding plangebied*

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in de 'stedelijke structuur', in de 'kernen in het landelijk gebied'. In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- 1 concentratie van verstedelijking;
- 2 zorgvuldig ruimtegebruik;
- 3 meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- 4 betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- 5 versterking van de economische kennisclusters.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe. In overleg met de gemeenten worden de regionale verbanden voor wonen en werken bepaald. Die passen in ieder geval binnen de vier regio's die de provincie in hoofdstuk vier onderscheidt en kunnen verschillend van omvang zijn voor de thema's wonen, werken en voorzieningen. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik (toepassing SER-ladder) een voorwaarde. Bij onderhavig plan is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied wordt opnieuw bebouwd met woningen. Daarnaast blijkt uit paragraaf 3.3.3 van deze toelichting dat het woningbouwprogramma van de gemeente Cranendonck is samengesteld in overleg met het SRE. Daarmee vormt het beleid uit de Structuurvisie geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

### 3.2.2 Verordening Ruimte

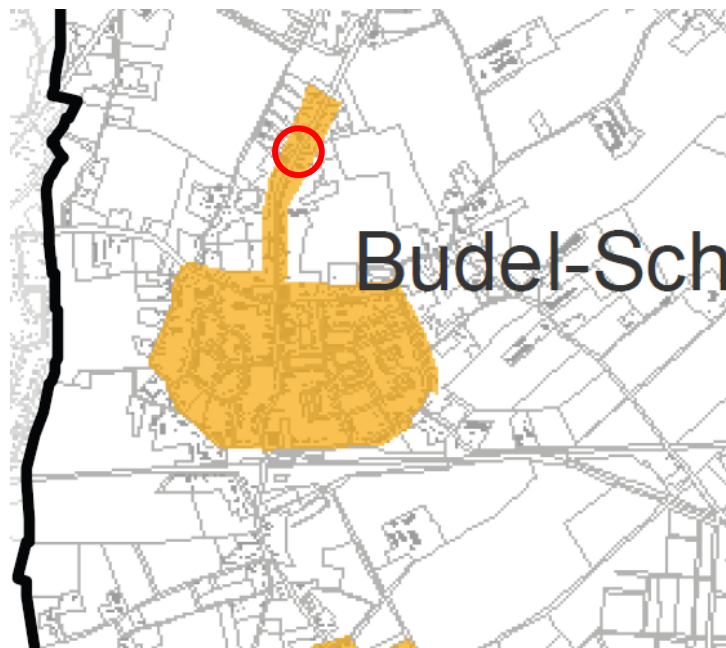
De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

De Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. In de Verordening zijn regels opgenomen voor verschillende onderwerpen. Per onderwerp zijn vervolgens de gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Op de verbeelding behorende bij de Verordening Ruimte is aangegeven dat het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen is in het bestaand stedelijk gebied.



*Figuur 5: Uitsnede kaart Verordening Ruimte met globale aanduiding plangebied*

Op basis van de Verordening mag binnen het stedelijk gebied woningbouw plaatsvinden, binnen de voor woningbouw gegeven regels en in regionaal overleg afgestemd.

Uit paragraaf 3.3.3 van deze toelichting blijkt dat het woningbouwprogramma van de gemeente Cranendonck is samengesteld in overleg met het SRE.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Strategische Visie 2009-2024

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. Uitgangspunt is dat Budel een centrumfunctie heeft en dat voorzieningen in de verschillende kernen behouden blijven voor zover deze zichzelf bedruipen. De markt doet zijn werk en de gemeente intervenueert vooral functioneel door scherp te anticiperen op kansen en ontwikkelingen, door te faciliteren, door partijen bij elkaar te brengen en door de sociale cohesie te versterken. Voor wat betreft 'wonen' focust de gemeente zich op het beter tegemoet komen aan de wensen van met name jongeren en ouderen. De financiële basis om deze zaken te kunnen realiseren ligt hoofdzakelijk bij het duurzaam doorontwikkelen van onze economie en het beter benutten van de recreatieve mogelijkheden in de verschillende kernen. Bij dat laatste is het van belang dat het rustieke en groene karakter van Cranendonck te allen tijde behouden blijft.

Voor wat betreft wonen en leven richt de gemeente zich op:

- 1 Het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente.
- 2 Het behouden en versterken van het 'eigene' van elke kern en het versterken van de sociale cohesie.
- 3 Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit.
- 4 Het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen; 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).
- 5 Het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen.
- 6 Het aantrekkelijker maken / opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het 'welzijn' van inwoners en recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven (met name detailhandel en horeca) te vergroten.
- 7 Het streven naar behoud van 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).

Onderhavige ontwikkeling past binnen het bestaande karakter van Budel-Schoot als woonkern. Daarmee blijft het 'eigene' van de kern behouden. Blijkens paragraaf 3.3.3 van deze toelichting past dit plan binnen de woningbehoefte van Budel-Schoot. Derhalve past dit plan binnen het beleid van de Strategische Visie van de gemeente Cranendonck.

### 3.3.2 StructuurvisiePlus/Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020'

Het gemeentelijk beleid op het gebied van ruimtelijke ordening is verwoord in de StructuurvisiePlus en de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. Het gemeentelijk beleid sluit in grote lijnen aan op het provinciaal beleid. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Cranendonck is in 1999 een StructuurvisiePlus opgesteld. Eind 2003 is de ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' opgesteld. In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie is de StructuurvisiePlus tegen het licht gehouden. 'Cranendonck op weg naar 2020' geeft een geactualiseerd ruimtelijk toekomstbeeld voor de gemeente.

In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie geldt voor alle kernen het streven naar vitale, levensloopbestendige kernen. De gemeente heeft als uitgangspunt dat in iedere kern, mits redelijkerwijs mogelijk, woningen gebouwd worden om tenminste de eigen bevolkingsgroei op te vangen. Er moeten woningtypen gebouwd worden die voldoen aan de marktvrage. Jongeren en senioren zijn daarbij belangrijke doelgroepen. Zuinig ruimtegebruik in de vorm van inbreiding, herstructurering, herbesteding en intensivering gaat voor uitbreiding. Uitgangspunt is dat uitbreiding gebeurt op plekken waar de kwaliteiten van de directe omgeving van de kernen dit toelaten. Waardevolle kwaliteiten die in de verschillende kernen en in het omringende landschap aanwezig zijn, moeten zoveel mogelijk behouden worden.

Onderhavig plan past binnen de uitgangspunten van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. Hierbij is namelijk sprake van inbreiding en herstructurering. Daarnaast blijkt uit de navolgende paragraaf dat onderhavig plan voorziet in de realisatie van woningtypen die voldoen aan de marktvrage.

### 3.3.3 Woonvisie 2006-2010

De woonvisie is de opvolger van de in 2000 verschenen beleidsvisie Wonen en beoogt de basis te vormen voor het woonbeleid van de gemeente Cranendonck voor de periode 2006-2010 met een doorkijk naar 2015. Het woningbouwprogramma in deze Woonvisie is in samenspraak met het SRE opgesteld, zodat het woningbouwprogramma uit de Woonvisie voor de gemeente Cranendonck aansluit bij het regionale woningbouwprogramma.

De Woonvisie geeft aan dat de absolute woningvraag in de periode 2005-2010 in Cranendonck 784 woningen is. Op basis van de Woonvisie blijkt dat in Budel-Schoot vooral vraag is naar middeldure koopwoningen (€ 186.000,- tot € 320.000,-). Deze vraag bestaat voor een aanzienlijk aandeel uit starters. Meer dan 50% van starters op de woningmarkt in Cranendonck zijn op zoek naar een middeldure woning. Daarnaast is er in Budel-Schoot in 2015 een vraag naar levensloopbestendige woningen van 75 stuks.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van 3 levensloopbestendige woningen, 6 starterswoningen, 5 appartementen, 2 vrijstaande woningen en 2 halfvrijstaande woningen. Deze ontwikkeling levert een bijdrage aan het woningaanbod in Budel-Schoot om de bestaande woningvraag op te vangen, omdat voornamelijk middeldure woningen gerealiseerd worden. Daarnaast sluit de realisatie

van 3 levensloopbestendige woningen aan bij de vraag in Budel-Schoot. Onderhavig plan past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Cranendonck.

In 2011 wordt naar verwachting een nieuwe Woonvisie vastgesteld door de gemeente.

## 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

### 4.1 Water

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

#### 4.1.1 Europees en nationaal beleid

##### *Kaderrichtlijn Water (KRW)*

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de *waterkwaliteit*, al speelt de *waterkwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritaire stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair *gevaarlijke* stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.



### *Nota Ruimte “Ruimte voor Ontwikkeling”*

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van de ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en –kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

### *Waterbeheer 21 eeuw (WB21)*

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

### *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

### *Het Nationaal Waterplan ‘Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst’*

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Als bijlage bij het Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

#### 4.1.2 Provinciaal beleid

### *Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening*

Het Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen'. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening inwerking getreden.

#### *Structuurvisie*

Eén van de uitgangspunten van de Interimstructuurvisie van Noord-Brabant (2008) is het streven naar een robuust water- en bodemsysteem. Ruimtelijke plannen moeten qua locatiekeuze, inrichting en beheer zoveel mogelijk aansluiten op het natuurlijke systeem. In de Interimstructuurvisie worden deze uitgangspunten verder geconcretiseerd.

#### 4.1.3 Waterschapsbeleid

De verantwoordelijke waterbeheerder in de gemeente Cranendonck is het Waterschap De Dommel.

#### *Waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig Water'*

Het waterbeheerplan (22 december 2009) beschrijft hoe waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van De Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het Waterschap en hoe de doelen gerealiseerd worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in thema's:

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

Binnen de kerntaken van het Waterschap is daarnaast gekozen voor 2 prioriteiten:

**1. Waterberging:** in 2015 dient het bebouwd gebied, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water voldoende beschermd zijn

**2. Natura 2000:** De Natura 2000-gebieden hebben zeer hoge natuurwaarden en veel potenties voor het vergroten hiervan. Deze gebieden maken deel uit van de 'beschermd gebieden' van de KRW, waarvoor herstel en bescherming urgent is.

Om de doelen te behalen zal worden samengewerkt met andere organisaties. Samenhangende projecten worden uitgewerkt in concrete gebiedsplannen.

#### *Strategische nota 2006-2009*

De Strategische Nota 'Waterwerk in uitvoering' bevat de strategie voor Waterschap De Dommel voor de komende jaren. De nota formuleert de wateropgaven en ambities en vertaalt ze naar een uitvoeringsprogramma en realisatiestrategie.

De strategische nota geeft inzicht in:

- De omvang van de wateropgaven
- De ambities, keuzen en prioriteiten
- Een integrale gebiedsgerichte aanpak
- De rol van het waterschap

'Waterwerk in uitvoering' brengt samenhang aan in de deelplannen zoals de Waterbergingsvisie, het Waterbodembeheerplan, het Emissiebeheersplan en de Kadernota Stedelijk Water. Het stelt prioriteiten in de uitvoering van waterdoelstellingen en ambities. Het is een uitwerking van de kaders in de Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

#### *Keur oppervlaktewateren*

In het plangebied is Waterschap De Dommel de waterbeheerder. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied.

Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur (zie ook bijlage 3). De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen (binnen 5 meter uit de insteek) of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij Waterschap De Dommel moet worden aangevraagd.

#### *Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen*

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Voor de toetsing zijn drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallen methode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modellering.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

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

#### 4.1.4 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

In het kader van onderhavige ontwikkeling is een separate waterparagraaf opgesteld<sup>1</sup>. Hierin wordt geconcludeerd dat er bij de vergelijking van de oude situatie met de nieuwe situatie sprake is van een lichte afname van het verhard oppervlak in het plangebied. Conform het beleid en regelgeving van zowel het waterschap als de gemeente is de aanleg van retentie alleen noodzakelijk bij een toename van het verhard oppervlak. Desalniettemin worden voorzieningen getroffen voor de berging van hemelwater. Deze voorzieningen worden beschreven in de separate waterparagraaf.

In de separate waterparagraaf wordt het volgende geconcludeerd:

De maatgevende berging uitgaande van een toename van het verhard oppervlak met 2.632 m<sup>2</sup> bedraagt 95 m<sup>3</sup> waarbij een hoeveelheid van 129 m<sup>3</sup> geen overlast bij derden mag veroorzaken. De berekende hoeveelheid hemelwater zal in de vorm van een op het terrein nog aan te leggen bergings- en infiltratievoorziening worden geborgen. In het onderhavige situatie wordt er gekozen voor de aanleg van een infiltratiepakket. Het hemelwater dat op de verharde oppervlakken valt zal derhalve via een regenwaterriolering, of over het maaiveld, worden afgevoerd naar het infiltratiepakket onder de bestrating waar het kan infiltreren in de bodem.

In bijlage F van de waterparagraaf is een dwarsdoorsnede en een bestekomschrijving opgenomen van het toe te passen type infiltratiepakket. De bergingscapaciteit van een dergelijk pakket bedraagt 140 liter per m<sup>2</sup>. In totaal zal er derhalve minimaal 680 m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Tritium Advies, Waterparagraaf project 't Ekker te Budel-Schoot, projectnummer 1008/018/RV, 1 maart 2011

aan waterpasserende bestrating met onderliggend infiltratiepakket worden aangelegd. In het uitzonderlijke geval dat de infiltratievoorziening vol zou lopen, zal het water niet direct voor problemen zorgen aangezien het dan tussen de trottoirbanden wordt geborgen of in de aanwezige groenvoorzieningen zal overlopen. Dit zal tevens het geval zijn bij een zogenaamde T=100-bui.

Daarnaast worden het hemelwater en het vuil afvalwater gescheiden aangeleverd. Op een dergelijke manier kan bij eventuele aanleg van een gescheiden rioolstelsel in de toekomst de gescheiden huisaansluitingen op het rioolstelsel aangesloten worden.

## **4.2 Bedrijven en milieuzonering**

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarnaast moeten bedrijven niet meer in hun bedrijfsvoering belemmerd worden dan nu reeds het geval is.

In de omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven gelegen. Dit betreft de volgende adressen en milieucategorieën:

- 1 Poelderstraat 15, categorie 2;
- 2 Grootshoterweg 67, categorie 1;
- 3 Grootshoterweg 71, categorie 1.

Op basis van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gelden richtafstanden van respectievelijk 30 meter, 10 meter, en 10 meter. Aan deze benodigde richtafstanden wordt in onderhavig plan voldaan. De betreffende bedrijven zijn namelijk gelegen op afstanden van respectievelijk circa 150 meter, 110 meter en 150 meter.

Het plangebied is niet gelegen binnen geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving. Daarnaast zijn reeds bestaande woningen dicht bij deze agrarische bedrijven gelegen.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

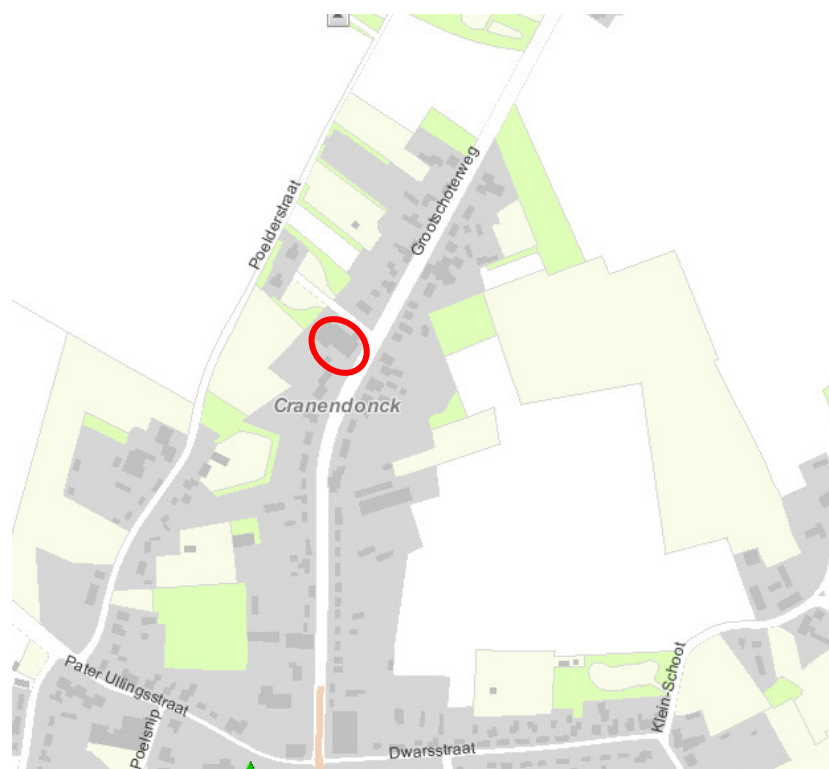
## **4.3 Externe veiligheid**

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten, die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's, die kunnen optreden bij productie vervoer en opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de herinrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Er wordt onderscheid gemaakt in twee risicomaten: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico is de kans op het gelijktijdig overlijden van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp. De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde.

Het plaatsgebonden risico is de kans op het overlijden van een individu als gevolg van een calamiteit, indien die persoon zich permanent en onbeschermd op een bepaalde locatie zou bevinden. De normstelling heeft de status van een grenswaarde, die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van  $10^{-5}$  per jaar als grenswaarde gehanteerd,  $10^{-6}$  per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van  $10^{-6}$  per jaar, waarbij een richtwaarde niet van toepassing is.

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan geconcludeerd worden dat zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. Transport van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor of buisleidingen vindt niet plaats in de nabijheid van het plangebied. In het kader van externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.



*Figuur 6: Risicokaart Noord-Brabant met globale aanduiding plangebied*

#### **4.4 Kabels en Leidingen**

In het kader van onderhavig plan is op 31 mei 2010 een Klic-melding verricht. Hieruit is gebleken dat binnen het plangebied weliswaar kabels en leidingen zijn gelegen, maar deze zijn voor dit bestemmingsplan niet relevant. Bij toekomstige bouwwerkzaamheden wordt wel rekening gehouden met de aanwezigheid van deze kabels.

#### **4.5 Bodem**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit van dien aard is, dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik. Derhalve is voor onderhavige ontwikkeling op 16 januari 2007 door Inpijn-Blokpoel

ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied<sup>2</sup>. Het onderzoeksrapport, met kenmerk MB-6537, is als separate bijlage toegevoegd.

In de puin- en sintelhoedende bovenlaag zijn lichte en sterke verontreinigingen aan enkele zware metalen aangetroffen. Verder is een licht verontreinigd gehalte aan PAK gemeten. In de zintuiglijk onverdachte ondergrond zijn lichte verontreinigingen aan cadmium, lood en zink gemeten. In het grondwater is een sterke verontreiniging aan zink, een matige verontreiniging aan cadmium en een lichte verontreiniging aan chloor en nikkel gemeten.

De matig tot sterke verontreinigingen aan zware metalen in de bovengronden het grondwater overschrijden het criterium voor nader onderzoek (tussenwaarde). Geadviseerd wordt om een nader onderzoek uit te laten voeren naar het voorkomen van zware metalen in de bovengrond en het grondwater. Middels dit onderzoek wordt de omvang van de verontreiniging vastgesteld. Aan de hand van de onderzoeksresultaten dient uiteindelijk een uitspraak gedaan te worden inzake de ernst en de spoedeisendheid van het verontreinigingsgeval.

Verder wordt geadviseerd de ondergrondse tanks bij de herontwikkeling van het terrein te verwijderen. Ondanks dat zintuiglijk bij de tanksanering in 1998 geen verontreiniging is aangetoond, is het mogelijk dat rond de tank sprake is van (geringe) verontreiniging aan minerale olie welke bij de tanksanering niet is gedetecteerd. Het verwijderen van de tanks dient te worden gemeld aan de gemeente Cranendonck.

#### ***Nader onderzoek***

Op 2 april 2007 is door Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau een aanvullend onderzoek verricht<sup>3</sup>. Het onderzoeksrapport met kenmerk MB-6537-A is als separate bijlage toegevoegd.

Op basis van het geheel aan onderzoeksresultaten wordt de oppervlakte van de verontreiniging op onderhavige onderzoekspercelen ingeschat op circa 1.340 m<sup>2</sup>. De verontreiniging strekt zich echter uit tot buiten deze percelen. De totale oppervlakte is derhalve groter. Op het perceel nr. 48 en ter plaatse van de Grootsooterweg zijn nog verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten ten opzichte van respectievelijk de BGW-I en de interventiewaarde. In noordwestelijke en noordoostelijke richting is de verontreiniging tot beneden de BGW-I ingekaderd.

In het grondwater uit de peilbuis, geplaatst aan de zuidelijke zijde, is enkel een lichte verontreiniging aan zink gemeten. De gemeten matige en sterke verontreinigingen aan respectievelijk cadmium en zink in het grondwater uit de noordelijke peilbuis zijn dan vermoedelijk ook het gevolg van uitloging van de geconstateerde grondverontreiniging. Een nader onderzoek, met als doel de omvang van de verontreiniging in het grondwater te bepalen, wordt niet zinvol geacht.

---

<sup>2</sup> Inpijn-Blokpoel, verkennend NEN-bodemonderzoek uitgebreid met een separaat deelmonsteronderzoek, opdracht nummer MB-6537, 16 januari 2007

<sup>3</sup> Inpijn-Blokpoel, Nader bodemonderzoek, opdracht nummer MB-6537-A, 2 april 2007

Op basis van de geraamde omvang van de verontreiniging aan zware metalen in de grond kan gesteld worden dat hier wel sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging'. Hiervan is sprake indien meer dan 25 m<sup>3</sup> grond sterk verontreinigd is. In het kader van de Wet Bodembescherming is sprake van een saneringsnoodzaak.

De spoedeisendheid van saneren is afhankelijk van de uit het geval voortvloeiende risico's. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen humane, ecologische en verspreidingsrisico's. Teneinde deze risico's in te schatten is een risicobeoordeling uitgevoerd. Uit deze risicobeoordeling blijkt dat het verontreinigingsgeval in de huidige situatie niet spoedeisend is. Indien deze situatie wijzigt en contact met de verontreiniging wel mogelijk wordt, is het 'geval' met het oog op humane risico's wel spoedeisend.

Met het oog op de voorgenomen herontwikkeling heeft de verontreiniging wel direct consequenties. Indien sprake is van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' wordt een bouwvergunning pas verleend indien het bevoegd gezag (provincie Noord-Brabant), middels een beschikking, akkoord gaat met een in te dienen saneringsplan. Het saneringsplan is inmiddels akkoord bevonden door het bevoegd gezag waarbij de beschikking is verleend.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.6 Geluid**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh) een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar de geluidsbelasting op woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen voor zover deze zijn gelegen binnen de geluidszone van een industrieterrein, weg, spoorweg of vliegveld.

Onderhavige bouwlocatie is gelegen binnen een geluidszone als bedoeld in de Wet geluidhinder. De nieuw te bouwen woningen zijn gelegen aan Grootschoterweg. Dit is een 50 km/uur weg waarvoor conform artikel 74 Wgh een geluidszone geldt.

Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>4</sup>. Hierin wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting ter hoogte van de nieuw te bouwen woningen ten gevolge van het wegverkeer op de Grootschoterweg de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB op een groot aantal toetspunten overschrijdt.

De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk en noodzakelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

---

<sup>4</sup> Croonen, Akoestisch onderzoek Grootschoterweg, projectnummer RA01-VSP00015-01A, maart 2007



Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan onder andere door een geluidscherm. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan onder andere door stillere voertuigen, verlaging van de maximum snelheid of een stiller wegdek. In dit geval is het niet mogelijk overdrachtsmaatregelen te nemen. De plaatsing van geluidschermen is vanuit esthetisch oogpunt niet wenselijk. Maatregelen moeten in dit geval dan ook gezocht worden bij de geluidbron. Bij de maximale snelheden van 50 km/uur zijn er twee oorzaken van geluidproductie, namelijk de mechanische geluiden van de automobielen en het geluid dat de banden op het wegdek maken. Een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch. Een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek.

Uit de rekenresultaten na toepassing van een stiller wegdek (dunne deklagen B) op de Grootschoterweg blijkt dat na toepassing van deze bronmaatregel de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg met circa 4 dB afneemt. Hiermee overschrijdt de geluidbelasting nog altijd op een groot aantal toetspunten de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

De gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen bedraagt maximaal 64 dB, zonder aftrek artikel 110g Wgh. In gevolge flankerende wetgeving in het Bouwbesluit zullen in een separaat rapport de geluidwerende maatregelen bepaald moeten worden om te kunnen voldoen aan de eisen aan de karakteristieke geluidwering van de gevel GA;k. Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidwering van de gevel GA;k voor verblijfsgebieden in een woning de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief reductie artikel 110g Wgh) minus 33 dB met een minimumwaarde van 20 dB. In het onderhavige geval bedraagt de GA;k maximaal 31 dB.

Na toepassing van de juiste gevelwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woningen over een geluidluwe achtergevel c.q. buitenruimte beschikken.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor doorgang van onderhavig initiatief.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

In de Wet Luchtkwaliteit en het bijbehorende besluit is aangegeven dat luchtkwaliteitonderzoek niet hoeft plaats te vinden indien een project 'niet in

betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM) of stikstofdioxide (NO). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m voor zowel PM en NO2.

Voor woningen wordt gesteld dat er sprake is van NIBM als er minder dan 1.500 woningen worden gerealiseerd. Omdat het plan aan de Grootschoterweg de ontwikkeling van 18 woningen omvat, behoeft het dus geen verder onderzoek met betrekking tot luchtkwaliteit.

Daarnaast is de luchtkwaliteit voor de gemeente Cranendonck in september 2007 beoordeeld en vastgelegd in het "onderzoek luchtkwaliteit 2007 (gemeente Cranendonck)". In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen situaties aanwezig blijken te zijn waar overschrijdingen van de luchtkwaliteit, zoals gedefinieerd door het Besluit luchtkwaliteit 2005, aanwezig zijn. Hierdoor kan in de meeste situaties verwezen worden naar het onderzoek van september 2007 conform deze nota. Op verzoek van de gemeente Cranendonck is voornoemd onderzoek geactualiseerd voor wat betreft de Wet luchtkwaliteit. Naast enkele wijzigingen (voornamelijk vrijstellingen) heeft de wet een zeer beperkte invloed op het eerder uitgevoerde onderzoek. Zoals voorheen blijft dit onderzoek de luchtkwaliteit voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020 inzichtelijk maken. Hiermee heeft de gemeente, onveranderd, inzicht in de plaatselijke luchtkwaliteit.

Bovendien blijkt uit de saneringstool van het Nationaal Samenwerkings-programma Luchtkwaliteit (NSL) dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied tussen 2008 en 2020 onder de grenswaarden liggen. En dus hoeft er geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

## **4.8 Flora en fauna**

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in Nationaal recht. Wat betreft soortenbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd. Daarnaast is gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet vastgelegd.

In het verleden heeft ten behoeve van voorliggend plan een eerste verkenning plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden.

In deze verkenning werd geconcludeerd dat zich enkele grotere oude bomen in en om het plangebied bevinden. Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Wel kunnen beschermde soorten aanwezig zijn, waardoor rekening dient te worden gehouden met de Flora- en faunawet.

Met betrekking tot broedvogels wordt gesteld dat hiermee in het algemeen relatief eenvoudig rekening kan worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli)

indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Op basis van de eerste verkenning is nader onderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen<sup>5 6</sup>. In dit nader onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen vleermuisverblijfplaatsen in het plangebied aanwezig zijn. Het plangebied wordt slechts gebruikt als foerageergebied. Foerageergebied is alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats. Dus bij het verdwijnen van het foerageergebied zou de verblijfplaats ook verdwijnen.

In voorliggend geval is er echter genoeg foerageergebied in de omgeving over, waardoor eventuele verblijfplaatsen in de omgeving van het plangebied niet in het geding zijn.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

## **4.9 Archeologie en cultuurhistorie**

### 4.9.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit Verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ<sup>7</sup> bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ<sup>8</sup> worden bewaard. Sinds 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geratificeerd in de nationale wetgeving, te weten de Monumentenwet 1988. Sinds deze wetswijziging is ook de gemeentelijke overheid bevoegd gezag in zake archeologie.

---

<sup>5</sup> Croonen, Vleermuisonderzoek (zomeronderzoek) Grootsooterweg, projectnummer RAP01 VSP00015-01A, 6 november 2007

<sup>6</sup> Croonen, Vleermuisonderzoek (winteronderzoek) Grootsooterweg, projectnummer BRF01 VSP00017-02A/RH/AK

<sup>7</sup> in situ = in de bodem [bewaren]

<sup>8</sup> ex situ = uit de bodem [halen en ergens anders bewaren]



*Figuur 7: Provinciale cultuurhistorische waardenkaart met archeologische waarden*

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden reëel wordt geacht. Derhalve heeft Bilan op 5 juli 2007 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft die te relateren is aan het voorkomen van hoge zwarte enkeerdgronden. Volgens de historische gegevens is het plangebied lange tijd in gebruik geweest als akkergrond, in de twintigste eeuw is er bebouwing ontstaan. Er zijn slechts twee archeologische waarnemingen in de omgeving bekend die beide dateren uit de Nieuwe Tijd.

Tijdens het booronderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden. Er werd een 100 tot 180 cm dik esdek aangetroffen, die de voor een esdek karakteriserende gelaagdheid had. Onder het esdek was in twee boringen een BC-horizont aanwezig en in de andere boringen bevond het esdek zich direct op de C-horizont. In het esdek werden een fragment verbrande leem en een viertal aardewerkfragmenten aangetroffen. Enkele indicatoren wijzen op een vindplaats uit de 11<sup>e</sup> tot 12<sup>e</sup> eeuw.

Gezien de resultaten van het vooronderzoek wordt een vervolgonderzoek geadviseerd. De gemeente Cranendonck heeft zich achter dit advies geschaard.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is inmiddels een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek is vastgesteld dat in het onderzochte plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is. Het gaat hier mogelijk om bewoning uit de IJzertijd/Romeinse tijd. Op basis van de waarderingsaspecten zou deze vindplaats voldoende scores om als behoudenswaardig te worden aangemerkt. De uitvoerder geeft echter ook aan dat deze behoudenswaardigheid is ingegeven door de deels aangetoonde en deels nog vermoede aanwezigheid van verspreide ijzertijd erven buiten het plangebied en verwijst daarbij onder meer naar Boschackers in Budel. Los gezien is de

archeologische waarde van één ijzertijderf (wat feitelijk ook nog niet is aangetoond) echter veel minder en zou het erf volgens de waarderingseisen van de KNA 3.1 niet behoudenswaardig zijn.

SRE Milieudienst adviseert de gemeente Cranendonck om het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Gezien de vondst van slechts één archeologisch spoor ten opzichte van het totaal te verstoren oppervlak in het plangebied is de kans op het blootleggen van bijvoorbeeld een compleet erf erg klein.

Het college van Burgemeester & Wethouders heeft zich achter dit advies geschaard. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor doorgang van onderhavige ontwikkeling.

#### 4.9.2 Cultuurhistorie

In de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen gelegen (zie figuur 7). Ten noorden van het plangebied is wel een molenbiotop gelegen, maar onderhavig plangebied ligt hierbuiten. Derhalve vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

### 4.10 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de Grootshoterweg. In totaal worden 18 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit leidt tot een gemiddelde verkeersaantrekkende werking van 108 motorvoertuigen per etmaal. In 2010 gold voor de Grootshoterweg een etmaalintensiteit van 4.240 motorvoertuigen per dag. Onderhavig plan leidt slechts tot een marginale toename van dit aantal. Het bestaande verkeersbeeld van de Grootshoterweg zal derhalve niet veranderen.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de aanleg van 30 parkeerplaatsen. Hierbij is rekening gehouden met de volgende parkeernormen:

- 1 starterswoningen: 1,5 parkeerplaats per woning;
- 2 startersappartementen: 1,5 parkeerplaats per appartement;
- 3 seniorenwoningen: 1,8 parkeerplaats per woning;
- 4 vrijstaande woningen en twee-onder-éénkap woningen: 2 parkeerplaats per woning.

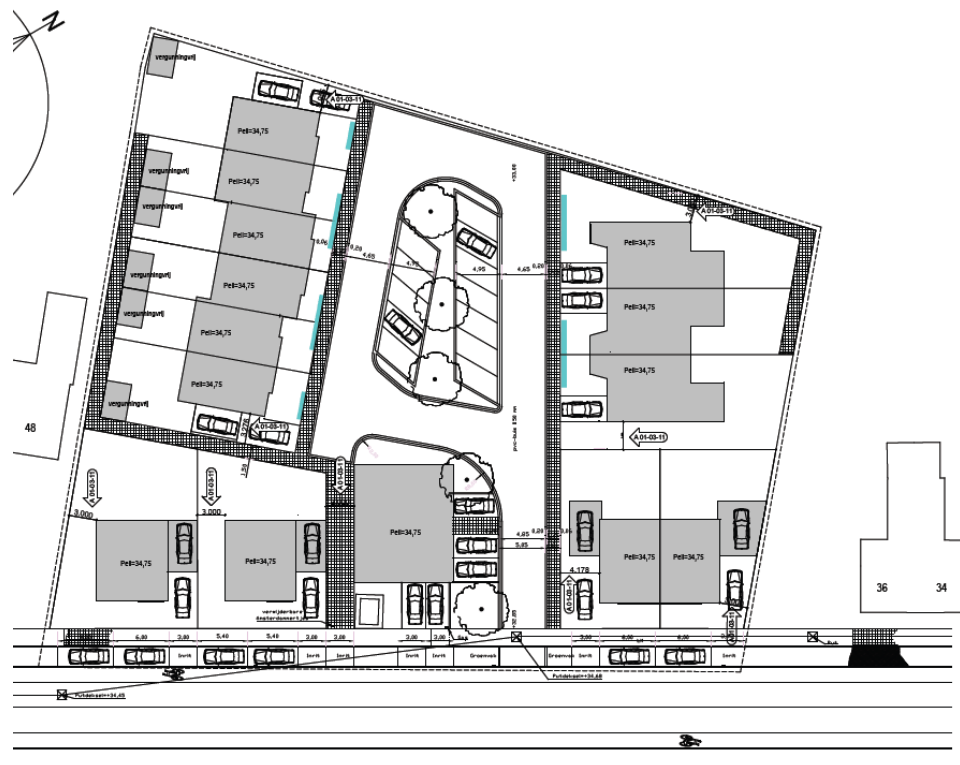
In totaal worden 5 van de 30 parkeerplaatsen gerealiseerd aan de openbare weg. De overige parkeerplaatsen worden op het nieuw te realiseren binnenterrein aangelegd.

## 5 Planbeschrijving

In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt het bebouwingslint aan de Grootsochoterweg ter hoogte van de Grootsochoterweg 38-46 voortgezet. Daarnaast wordt achter de woningen in het bebouwingslint een openbaar terrein aangelegd met daar omheen woningen.

In totaal wordt de realisatie mogelijk gemaakt van 2 vrijstaande woningen, 9 rijwoningen, 2 halfvrijstaande woningen, 5 appartementen en bijbehorende voorzieningen.

Van de hierboven genoemde 9 rijwoningen zijn 3 woningen ingericht als seniorenwoningen. De resterende 6 rijwoningen zijn starterswoningen.



Figuur 8: Inrichtingstekening nieuwe situatie

De 2 vrijstaande woningen zijn direct aan de Grootsochoterweg gesitueerd en zijn vorm gegeven in 2 bouwlagen met zadeldak. Naast de vrijstaande woningen wordt het appartementengebouw gerealiseerd. Ook deze is vorm gegeven in 2 bouwlagen met kap. Het appartementengebouw heeft een verspringende rooilijn ten opzichte van de vrijstaande woningen. Dit sluit aan op de omgeving van het plangebied.

Ten noorden van het appartementengebouw, eveneens direct grenzend aan de Grootsochoterweg zijn 2 halfvrijstaande woningen gelegen. Ook deze woningen zijn vormgegeven in 2 bouwlagen met zadeldak.

De hiervoor beschreven woningen maken onderdeel uit van het bebouwingslint aan de Grootsochoterweg. Achter deze woningen worden 9 rijwoningen gerealiseerd. De 3 levensloopbestendige zijn gesitueerd in het noordelijke gedeelte van het plangebied, aan de achterzijde van de halfvrijstaande woningen.

De 6 starterswoningen zijn gesitueerd in het zuidelijke gedeelte van het plangebied aan de achterzijde van de vrijstaande woningen. De rijwoningen voor starters zijn vormgegeven in 1,5 bouwlaag met zadeldak en de seniorenwoningen in 1 bouwlaag met zadeldak.

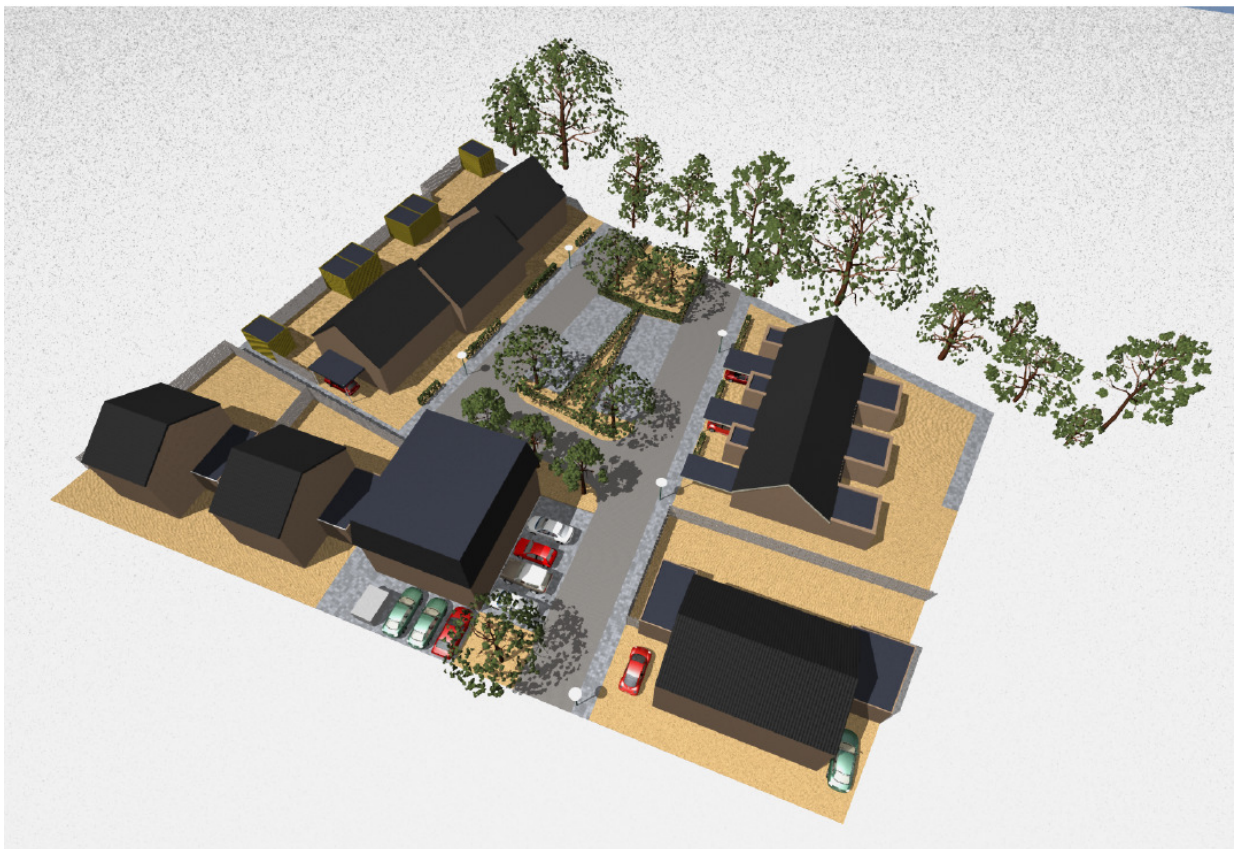
Het plangebied wordt ontsloten op de Grootschoterweg. Deze ontsluitingsweg is direct ten noorden van het appartementengebouw gelegen en vormt in het plangebied een *cul de sac*.

Direct ten zuiden van het appartementengebouw is een voetpad gelegen dat het plangebied voor voetgangers ontsluit richting de Grootschoterweg.

Verspreid in het openbaar gebied worden losse groenelementen aangelegd.



*Figuur 9: Impressie nieuwe situatie*



*Figuur 10: Vogelvlucht nieuwe situatie*

## **6 Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend bestemmingsplan is een plan dat een nieuwe ontwikkeling aan de Grootshoterweg 38-46 te Budel-Schoot mogelijk maakt. In het plan kunnen op basis van de bouwregels 18 woningen worden gebouwd. Blijkens artikel 6.2.1 Bro dienen in beginsel kosten hiervoor verzekerd te worden middels een exploitatieplan.

Op basis van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In het kader van onderhavige ontwikkeling sluit de gemeente Cranendonck met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst af. Derhalve kan gesteld worden dat het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.



## **7 Procedure**

### **7.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening**

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het conceptuele ontwerpbestemmingsplan “t Ekker te Budel Schoot” verzonden naar de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel;
- Brabant Water.

Door de provincie en het waterschap zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

#### ***Provincie Noord Brabant***

Op 6 april 2011 heeft de provincie Noord Brabant een reactie gegeven. Deze reactie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Zij geven aan dat het voorontwerpbestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Naar aanleiding van deze reactie zijn geen aanpassingen verricht aan het bestemmingsplan.

#### ***Waterschap De Dommel***

Op 19 april 2011 heeft Waterschap De Dommel een reactie gegeven. Deze reactie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De reactie van het Waterschap is als zodanig in dit bestemmingsplan verwerkt.

#### ***Brabant Water***

Op 22 maart 2011 heeft Brabant Water een reactie gegeven. Deze reactie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Brabant Water geeft aan dat het voorontwerpbestemmingsplan voor hen geen reden is om een formele zienswijze in te dienen. Naar aanleiding van deze reactie zijn geen aanpassingen verricht aan het bestemmingsplan.

In de bijlage is de hele Nota vooroverleg opgenomen.

### **7.2 Publicatie ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening**

Conform artikel 1.3.1. Bro geeft een bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan voor te bereiden, hier kenbaarheid aan. Dit met toepassing van artikel 3.12 eerste en tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en tevens langs elektronische weg. Deze publicatie heeft plaatsgevonden op de gemeentelijke website en in de Grenskoerier van 22 juni 2011.

### **7.3 Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening**

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb zullen burgemeester en wethouders kennis geven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan “t Ekker te Budel Schoot” ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan “t Ekker te Budel-Schoot” heeft vervolgens op grond van artikel 3.8, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening, gedurende een termijn van 6

weken, van donderdag 23 juni 2011 tot en met 3 augustus 2011, voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 2 zienswijzen binnengekomen, te weten:

1. Waterschap de Domel, ingekomen 28 juli 2011;
2. Bewoners Grootschoterweg 41 en 43, ingekomen 3 augustus 2011.

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk verklaard.

In de bijlage is de Nota van zienswijzen opgenomen waarin de ingediende reacties zijn samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven wat de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn.