

Bestemmingsplan

De Neerlanden II

Gemeente Cranendonck



Bestemmingsplan

De Neerlanden II

Gemeente Cranendonck

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1000

Datum:

3 november 2020

Projectgegevens:

TOE03-0254473-01A

REG03-0254473-01A

TEK03-0254473-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1706.BPMHZ5023-VAS1

Datum vrijgave

3-11-2020

Opsteller(s)

PD

Projectleider

MS



Vrijgave

AH

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Huidige ruimtelijke en functionele structuur	6
3	Planbeschrijving	8
3.1	Gebiedsvisie De Neerlanden II	8
4	Beleidskader	13
4.1	Nationaal beleid	13
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	19
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	28
5.1	Conventionele explosieven	28
5.2	Bodem	28
5.3	Geluid	30
5.4	Luchtkwaliteit	32
5.5	Externe veiligheid	34
5.6	Bedrijven en milieuzonering	36
5.7	Geur	37
5.8	Kabels en leidingen	38
5.9	Verkeer en parkeren	38
5.10	Water	39
5.11	Flora en fauna	42
5.12	Archeologie	44
5.13	Cultuurhistorie	46
5.14	Besluit milieueffectrapportage	47
6	Juridische planopzet	51
6.1	Plansystematiek	51
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	51
7	Haalbaarheid	53
7.1	Financieel	53
7.2	Maatschappelijk	53

Bijlagen:

- Bijlage 1: Ladderonderbouwing, CroonenBuro5, 26 februari 2020
- Bijlage 2: Vooronderzoek Conventionele Explosieven, BombsAway, 6 februari 2019
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek, Antea Group, 26 juni 2019
- Bijlage 4: Indicatief geotechnisch onderzoek, Aelmans, 10 mei 2019
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeer, CroonenBuro5, 28 februari 2020
- Bijlage 6: Onderzoek luchtkwaliteit veehouderijen, De Roever, 30 januari 2019
- Bijlage 7: Notitie gezondheid veehouderijen, De Roever, 30 januari 2019
- Bijlage 8: Onderzoek geur veehouderijen, De Roever, 31 augustus 2020
- Bijlage 9: Memo Verkeerstoets, Antea Group, 26 juli 2019
- Bijlage 10: Verkennend natuuronderzoek, Sweco, 6 juli 2018
- Bijlage 11: Memo stikstof en berekeningen, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 14 februari 2020
- Bijlage 12: Archeologisch bureau en inventariserend veldonderzoek, Antea Group, 21 oktober 2019
- Bijlage 13: Programma van Eisen Archeologie, Antea Group, 2 maart 2020
- Bijlage 14: Waterhuishoudkundig plan
- Bijlage 15: Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 16: Nota inspraak en vooroverleg
- Bijlage 17: Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de kern Maarheeze is substantiële behoefte aan de realisatie van nieuwe woningen. Om aan deze behoefte tegemoet te komen, wil de gemeente Cranendonck de kern Maarheeze aan de noordzijde uitbreiden met de woonwijk 'De Neerlanden II', bestaande uit maximaal 100 woningen. Naast deze uitbreiding zijn er in Maarheeze ook een beperkt aantal inbreidingsplannen voorzien.

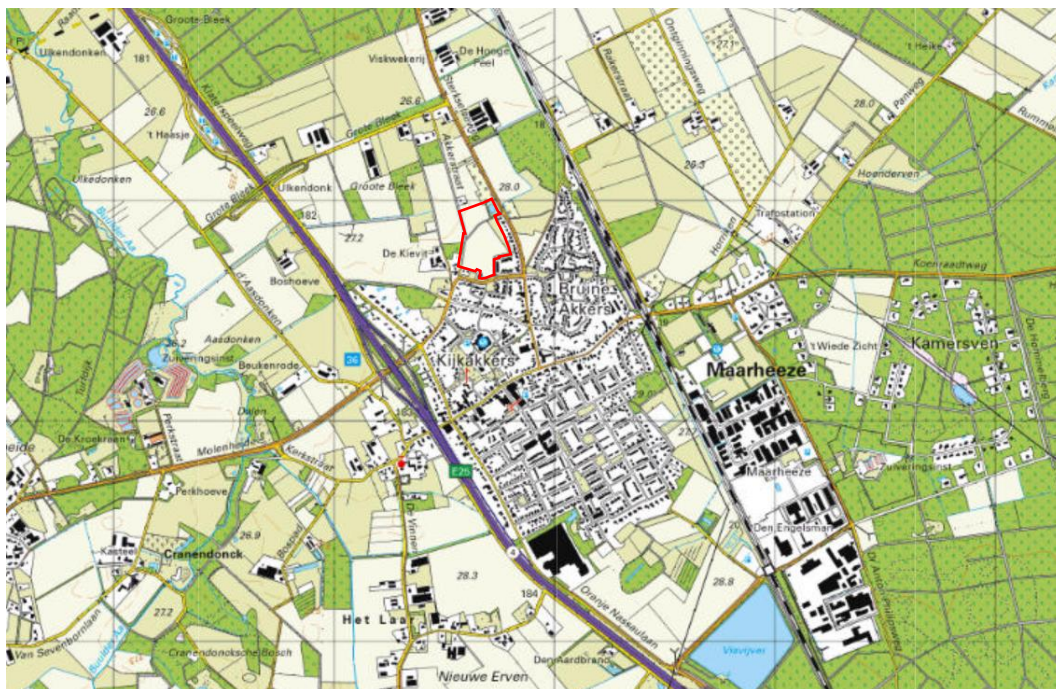
De gemeente Cranendonck gaat voor een duurzame afronding van de kern met een zorgvuldig vormgegeven overgang naar het buitengebied, een gevarieerd woonmilieu, een goede bereikbaarheid en het bouwen van een bijzonder duurzame wijk.

Als eerste stap voor de ontwikkeling is de gemeente Cranendonck in 2017 gestart met het opstellen van de 'Gebiedsvisie De Neerlanden II 'De kroon op Maarheeze'', die 23 oktober 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad. De gebiedsvisie is op interactieve wijze met bewoners en andere partners zoals stichtingen, verenigingen en lokale ontwikkelaars tot stand gekomen.

Omdat de ontwikkeling niet past in het vigerende bestemmingsplan, is voorliggende bestemmingsplan opgesteld. De belangrijkste uitgangspunten uit de gebiedsvisie zijn doorvertaald in dit nieuwe bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied beslaat circa 5 hectare aan de noordzijde van de kern Maarheeze. De straten De Neerlanden, Wulp en Houtsnip vormen samen met de daaraan liggende bebouwing de zuidelijke grens van het plangebied. De overige grenzen worden gevormd door de Akkerstraat aan de westzijde, de Sterkselseweg aan de oostzijde en agrarische percelen aan de noordzijde. De afbeeldingen op de volgende pagina tonen de ligging en globale begrenzing van het plangebied.



Ligging plangebied (Opentopo)



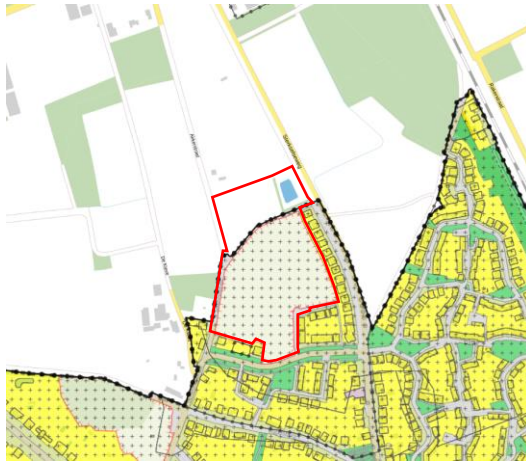
Ligging plangebied (Globespotter)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden verschillende bestemmingsplannen. Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan voor de bebouwde kom. Voor de noordelijke gronden geldt het bestemmingsplan voor het buitengebied.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' & 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren'

Voor het overgrote deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze'. Dat bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013. Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Kom Budel en Kom Maarheeze, herziening supermarkten en parkeren' dat voorziet in een herziening op onderdelen, voortkomend uit het gewijzigde detailhandelsbeleid en het vervallen van de parkeertoetsing via de Bouwverordening. Deze herziening is vastgesteld op 29 januari 2019. Een uitsnede van de verbeelding van bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' is hierna weergegeven.



Uitsnede Bestemmingsplan 'Kom Maarheeze'

De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch'. Tevens heeft het plandeel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en zijn de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'overig – bebouwingsconcentratie' en 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten' opgenomen.

1.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied' & 'Herziening Buitengebied'

Ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied geldt bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 8 december 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad. Tevens geldt ter plaatse het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied', vastgesteld op 13 september 2011. Deze herziening voorziet in een aantal aanpassingen doordat Gedeputeerde Staten tegen het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied een aantal reactieve aanwijzingen hebben gegeven. Uitsnede van de verbeeldingen van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' & 'Herziening Buitengebied' zijn hierna weergegeven.



Uitsnede Bestemmingsplan 'Buitengebied' (links) & 'Herziening Buitengebied' (rechts)

De gronden hebben de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Verkeer'. Tevens heeft het plandeel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en is de gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten' opgenomen.

1.3.3 Toetsing

De geldende bestemmingsplannen maken de realisatie van het woningbouwproject inclusief bijbehorende ontsluitingswegen, parkeer- en groenvoorzieningen niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van woningbouw mogelijk.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'De Neerlanden II' bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- een toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader zijn gemotiveerd en verantwoord. In de toelichting is ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de huidige situatie van het plangebied beschreven. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Hoofdstuk 3 bestaat uit de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

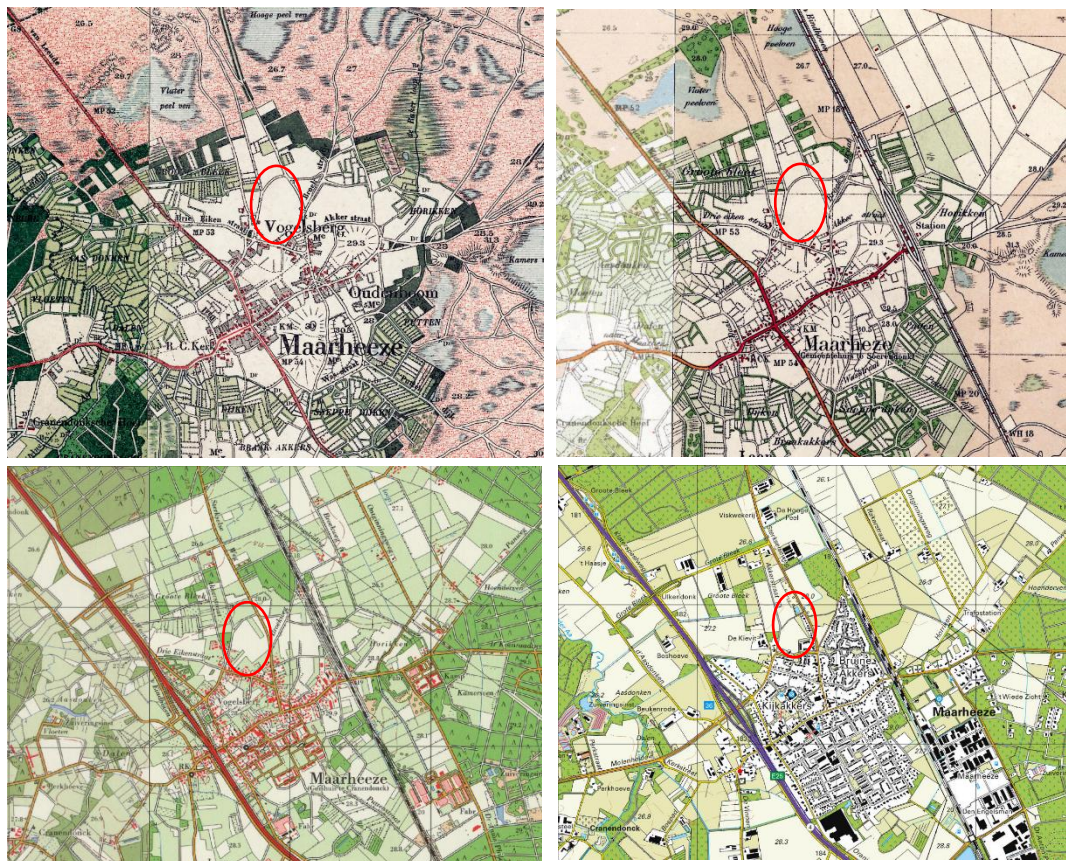
2 Huidige situatie

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige kenmerken van het plangebied en de (directe) omgeving.

2.1 Historische ontwikkeling

De oudste schriftelijke vermelding van Maarheeze dateert van 1289 in een stuk waarin Willem van Cranendonck, Heer van Maarheeze wordt genoemd. De kern Maarheeze is, zoals alle kernen binnen de gemeente Cranendonck (behalve Budel-Dorplein), ontstaan als een zogenaamd esdorp, ook wel brinkdorpen of enkdorpen genoemd. Een esdorp is een van de dorpsvormen aan de rand van de zandgronden in Nederland, over het algemeen ontstaan in de hoge middeleeuwen.

Esdorpen kenmerken zich door een zogenaamde 'brink' die oorspronkelijk aan de rand van het dorp waar de koeien en schapen 's avonds en 's ochtends bijeenkwamen. Door de groei van de dorpen kwam de brink later vaak in het centrum van het dorp te liggen. Bovendien vonden op de brink ook markten plaats, waardoor het een centrale functie kreeg. Tevens beschikken esdorpen van oorsprong over een gemeenschappelijke akker. De es, enk of eng ligt vaak wat hoger dan het dorp. Die hoge ligging is deels ontstaan doordat de locaties van zichzelf al hoger lagen. Daarnaast is de situatie versterkt door de wijze van bemesting van de essen.



Historische ontwikkeling Maarheeze, topografische kaarten uit 1900, 1940, 1980 en 2018

Een goed middel om een beeld te krijgen van de (cultuur)historische situatie is het bestuderen van de topografische kaart uit de afgelopen eeuw. Als we deze kaart bekijken valt een aantal zaken op:

- Het plangebied was ook in die tijd nog onbebouwd.
- Het gebied is in ieder geval vanaf 1900 in gebruik als akker.
- De wegenstructuur ter plaatse is op hoofdlijnen intact gebleven.
- Het gehele gebied werd toen al De Neerlanden genoemd, het nabij gelegen gehucht heette 'De Vogelsberg'.
- De voor de zandgronden in deze streek kenmerkende vorkstructuur van de wegen is goed zichtbaar.
- Veel wegen waren toen nog (deels) beplant met een laanbeplanting.
- Straatnamen hadden beeldende namen die veel zeggen over het gebied, zoals de Drie eikenstraat, de Akkerstraat en het Broekstraatje. Een broek was een laag gelegen, nat gebied.

Oude akkercomplexen omringen nu nog steeds de kern. Het plangebied ligt op een oude zogenaamde 'hoge akker'. Doordat het plangebied relatief hoog gelegen was, werd in het verleden voornamelijk akkerbouw gepleegd. Weilanden en hooilanden lagen in de nattere, lager gelegen gebieden langs waterlopen zoals beken en riviertjes. In de loop van de tijd heeft Maarheeze zich flink uitgebreid, echter niet in lijn met de oorspronkelijke structuur van de kern. Doordat de richting en de structuur van de uitbreiding vooral werden bepaald door de ligging tussen de rijksweg A2 en de spoorweg Eindhoven-Weert is er nauwelijks nog sprake van lintbebouwing langs de akkercomplexen.

2.2 Huidige ruimtelijke en functionele structuur

De Neerlanden II ligt aan de noordrand van de kern Maarheeze. De gronden ten noorden van de kern liggen ingeklemd tussen de rijksweg A2 en het spoor. Het plangebied zelf is nu in gebruik als agrarische grond en maakt daarmee onderdeel uit van een relatief open landschap. Een aantal bospercelen en begeleidende beplanting langs de wegen geeft structuur aan de open ruimtes.

Zowel aan de zijde van rijksweg A2 als aan de zijde van het spoor heeft uitbreiding van de kern plaatsgevonden met woonbebouwing. Ook direct rondom het plangebied zijn woningen die gebouwd zijn in het kader van een woningbouwproject aanwezig. Aan de oostkant zijn vrijstaande woningen gerealiseerd aan de Sterkselseweg. Aan de zuidoostkant ligt woongebiedje de Neerlanden I, bestaande uit vrije sector kavels en acht sociale huurwoningen. Dit woongebied behoort niet tot het plangebied, maar vormt ruimtelijk gezien wel een eenheid met het plangebied. Aan de zuidwestkant van het plangebied zijn enkele vrijstaande woningen aanwezig.

Van andere functies in de directe omgeving is nagenoeg geen sprake. Ten noorden, op ruime afstand, is een aantal agrarische bedrijven aanwezig. De centrumfuncties van de kern zijn gelegen op circa 600 meter afstand.

Het plangebied is multimodaal bereikbaar. Via de Vogelsberg is de Rijksweg A2 op korte afstand bereikbaar. Via de Sterkselseweg die in verbinding staat met de Stationsstraat zijn de kernen Sterksel en Someren ook eenvoudig bereikbaar per fiets of per auto. Daarnaast is het plangebied goed bereikbaar met het openbaar vervoer door de buslijn in de directe omgeving en de nabijheid van het station. Tevens zijn de omliggende wegen ingericht voor fietsverkeer. In navolgende afbeeldingen zijn een luchtfoto in vogelvlucht en enkele straatbeelden opgenomen.



Luchtfoto in vogelvlucht plangebied (Globespotter)



Straatbeeld vanaf de Neerlanden (Globespotter)



Straatbeeld vanaf de Akkerstraat (Globespotter)

3 Planbeschrijving

3.1 Gebiedsvisie De Neerlanden II

3.1.1 Inleiding

Om aan de woningbehoefte in Maarheeze tegemoet te komen, wil de gemeente Cranendonck de kern Maarheeze aan de noordzijde uitbreiden met woonwijk 'De Neerlanden II', bestaande uit maximaal 100 woningen. De bedoeling is om de wijk De Neerlanden II vorm te geven als een kwalitatief hoogwaardige woonwijk in een groene omgeving. De gemeente Cranendonck gaat voor een duurzame afronding van de kern met een zorgvuldig vormgegeven overgang naar het buitengebied, een gevarieerd woonmilieu, een goede bereikbaarheid en het bouwen van een bijzonder duurzame wijk.

In de gebiedsvisie worden de ruimtelijke en functionele randvoorwaarden en ambities beschreven waaraan de ontwikkeling van woonwijk De Neerlanden II moet voldoen. De gebiedsvisie is als opmaat gebruikt voor dit nieuwe bestemmingsplan. Het doel van de ontwikkeling van De Neerlanden II is te vatten in de volgende thema's:

1. Gezonde leefomgeving;
2. Dorps en divers;
3. Bereikbaarheid;
4. Groene kwaliteit;
5. Water;
6. Duurzaamheid en klimaatadaptatie.

De gemeente Cranendonck heeft het initiatief genomen om in de vorm van een proces van participatie en samenwerking kennis en ideeën op te halen om het ontwikkelen van een duurzame en gezonde woonwijk verder inhoud te kunnen geven. De gemeente, de bewoners en de stakeholders hebben samen onderzocht hoe de uitkomst hiervan concreet geïmplementeerd kan worden in de visie.

3.1.2 Stedenbouwkundig concept

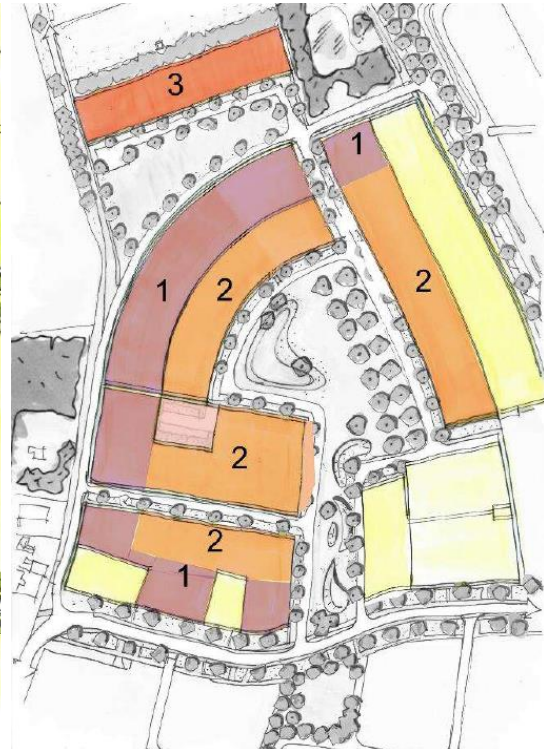
Door te kiezen voor een grote centrale groene ruimte, die als interne drager van het plan dient, ontstaat er een natuurlijke diversiteit in (groene) ruimten. Een groot aantal woningen heeft hierdoor zicht op en contact met groen. Er bestaat verschil in de aard van de groene ruimten. De woonvelden aan de 'buitenzijde' van het plan kijken uit op de grote, open ruimten van het omringend buitengebied, het bestaande bosje en de meest noordelijke groene ruimte. De woonvelden aan de 'binnenzijde' van het plan, hebben zicht op de centrale groene ruimte, 'de brink' genaamd. De centrale groene ruimte steekt als het ware de straat genaamd 'De Neerlanden' over. De bestaande groene ruimte aan de zuidkant van De Neerlanden, met een speeltuin erin, wordt hiermee opeens onderdeel van deze robuuste groenstructuur. De centrale groene ruimte maakt op deze manier contact met de bestaande wijk aan de zuidzijde van De Neerlanden. Hiermee wordt een connectie, tussen beiden gemaakt, niet alleen op ruimtelijk, maar ook op sociaal gebied. Naast de centrale groene ruimte is ook de vormgeving van de noordrand een belangrijk onderdeel van de visie. De noordrand sluit namelijk aan op de gebogen lijn van de Schimmelstraat. Deze lijn is al op zeer oude topografische kaarten zichtbaar en heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Door deze lijn op te nemen in het plan en hem een nieuwe betekenis te geven, krijgt dit element een nieuwe waarde en wordt hiermee beleefbaar gemaakt.

Het ruimtelijk concept is zo opgebouwd dat er woonvelden ontstaan, die een flexibele tweezijdige verkaveling mogelijk maken. Hierdoor kan de beleving van de verschillende groene ruimten moge-

lijk worden gemaakt. Ook kan hierdoor op een goede manier worden aangesloten op de achterkanten van de bestaande kavels aan de Sterkselseweg. Het structuurplan is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Structuurplan
(Buro Hofsteden)



Deelgebieden in het structuurplan
(Buro Hofsteden)

3.1.3 Deelgebieden

Het plangebied is onderverdeeld in een drietal deelgebieden vanuit de gebiedsvisie (zie bovenstaande afbeelding). Hierna wordt beschreven wat de gewenste invulling is van de verschillende deelgebieden en welke voorwaarden in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd.

Deelgebied 1 De Buitenrand

Het eerste deelgebied is het plandeel dat voor het grootste deel aan de buitenrand van het plan grenst en daardoor contact met het open buitengebied heeft. Dit deelgebied draagt de naam 'De Buitenrand' (aangeduid met het cijfer 1 in de bovenstaande afbeelding).

In dit deelgebied mogen alleen woningtypen met een kleine stedenbouwkundige korrelgrootte worden gerealiseerd. Dit resulteert in een maximum aantal van 2 aaneen te bouwen woningen per bouwmassa. Woningen op hoeken van straten of op het einde van een woonveld, dienen een tweezijdige oriëntatie te hebben. De positie op het kavel is in principe vrij, maar de rooilijn is in de regels vastgelegd op een minimum afstand van 3 meter van de voorste perceelgrens. De maximale goot- en bouwhoogtes in dit deelgebied bedragen 4,5 en 10 meter.

Deelgebied 2 Rondom de Brink

Het tweede deelgebied bestaat uit het onderdeel van het plan rondom de centrale groene ruimte en om die reden heeft dit deelgebied de naam 'Rondom de Brink' gekregen (aangeduid met het cijfer 2 in de bovenstaande afbeelding). Aangezien de woonvelden van dit deelgebied de groene brink omringen, is een bepaalde mate van wandvorming hier op zijn plaats. In het geval dat rijwoningen worden gerealiseerd, zijn rijen van maximaal 5 aaneengebouwde woningen mogelijk. Om de leesbaarheid van de wijk te bevorderen, zullen op strategische plekken 'herkenningspunten'

komen. De rooilijn is in de regels vastgelegd op een afstand van 0 meter van de voorste perceelsgrens. De maximale goot- en bouwhoogtes in dit deelgebied bedragen 6 en 10 meter. Naast grondgebonden typologieën zijn in dit deelgebied maximaal 10 duplexwoningen toegestaan.

Deelgebied 3 Het Boerenerf

Geheel in het noorden van het plangebied ligt het deelgebied met de naam 'Het Boerenerf' (aangeduid met het cijfer 3 in de bovenstaande afbeelding). Voor het meest noordelijke deelgebied geldt als leidmotief een boerenerf. Deze inspiratiebron dient niet te letterlijk te worden genomen. De speelruimte binnen het thema is vrij groot. Wanneer men dit leidmotief vertaald naar woningen komt men uit bij een ensemble van gebouwen (woningen), waarbij één ervan het hoofdhuis vormt (naar analogie van een boerderij) en de rest van de woningen naar analogie van agrarische bijgebouwen, stallen of schuren vormen. In dit deelgebied mogen alleen vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De positie op het kavel is in principe vrij, maar de voorste (meest oostelijke) woning bepaalt de positie van de tweede. De tweede woning is namelijk, wat positie en richting betreft, gekoppeld aan de eerste woning. De maximale goot- en bouwhoogtes in dit deelgebied bedragen 3,5 en 9 meter.

3.1.4 Duurzaamheid & gezondheid

De gemeente Cranendonck heeft de ambitie klimaatneutraal te zijn in 2050. De mogelijke toekomstige bewoners en ook de mogelijke ontwikkelaars van het plan delen deze ambitie met de gemeente en willen hierop vooruitlopen door te onderzoeken of deze ambitie nu al in de visie te verwezenlijken is. Met de gebiedsvisie voor De Neerlanden II streeft de gemeente Cranendonck naar een aantrekkelijk, duurzaam en klimaat robuust nieuw woongebied. Dit uit zich op verschillende schaalniveaus. Duurzaamheid beperkt zich namelijk niet tot de woningen.

De ambities en uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid en gezondheid zijn als volgt vertaald in het plan:

- Bij de locatiekeuze voor een nieuwe woonwijk ontstaat inzicht op de externe factoren die al dan niet invloed hebben op het plangebied. Door de afstanden ten opzichte van de A2, de spoorlijn, bedrijventerreinen en veehouderijen is een goed woon- en leefmilieu haalbaar.
- Bij het opstellen van de Gebiedsvisie heeft een modellenstudie geleid tot een structuurplan. Een belangrijk afwegingscriterium bij de keuze voor een voorkeursmodel is de duurzaamheidscheck. Bij het uitvoeren van de 'duurzaamheidscheck' is de methode 'GPR stedenbouw' als leidraad gebruikt.
- Door te kiezen voor een grote groene centrale ruimte in het plan wordt een bijdrage geleverd aan voor klimaatadaptatie ook wordt een bijdrage geleverd aan een gezonde leefomgeving. Maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie en gezondheid zijn:
 - Tegengaan van hittestress door schaduwwerking van beplanting en ruimte tussen bebouwing;
 - Opvangen, bufferen en infiltreren van hemelwater, waardoor wateroverlast bij hevige regenbuien, maar ook verdroging kan worden voorkomen;
 - Een positieve werking op de gezondheid van de mens zoals beschreven in de gebiedsvisie zoals het zicht op groen en het contact met groen. Dit bevordert tevens recreatie en sport.
- Het plan is zodanig ingericht dat het aansluit bij aanwezige voetpaden en fietsverbindingen buiten het plangebied. Hierdoor wordt voet- en fietsverkeer richting de bushalte, het station en het centrumgebied van Maarheeze gestimuleerd.
- Met de voorbereiding van dit plan is onderzoek uitgevoerd op het gebied van:

- wegverkeerslawaaï waaronder de geluidsbelasting van de A2;
 - luchtkwaliteit, endotoxinen en geur voornamelijk ten aanzien van de nabijgelegen veehouderijen;
- hieruit blijkt dat ter plaatse van het plangebied ruim wordt voldaan aan de grenswaarden. Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.
- Op woningniveau wordt gestreefd naar een zo duurzaam mogelijke woningen. Dit komt als volgt tot uiting:
 - Ambitie om alle woningen energieneutraal of lagere EPC waarde dan wettelijk geëist;
 - onderzoek naar optimale energie-infrastructuur;
 - geen aardgasaansluiting;
 - experimenteren met 'extra' duurzame woningen;
 - gebruik van duurzaam geproduceerd hout;
 - aandacht voor circulair bouwen.

Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling aansluit bij de ambities op gebied van duurzaamheid en gezondheid.

3.1.5 Verkeer en parkeren

Autoverkeer

Het gehele plan wordt 30 kilometergebied. De auto is 'te gast' in het gebied. De nadruk ligt op de bereikbaarheid voor bestemmingsverkeer. Voorkomen wordt dat de Akkerstraat gebruikt door doorgaand verkeer. Er zullen maatregelen voor worden getroffen. Het structuurplan kent minimaal drie aansluitingen, twee aan de zuidzijde aan De Neerlanden en één aan de noordoostzijde aan de Sterkselseweg. Hierdoor zijn altijd meerdere in- en uitgangen in het geval van calamiteiten. In de noordwestzijde zal de Akkerstraat aansluiting vinden op De Neerlanden II. Deze aansluiting is echter niet bedoeld als ontsluiting van de wijk, maar als ontsluiting van de woningen en de agrarische gronden gelegen aan de Akkerstraat.

Parkeren

(Teveel) geparkeerde auto's doen afbreuk aan het straatbeeld. In de keuze voor parkeeroplossingen is in het structuurplan dan ook gezocht naar een zorgvuldige afweging tussen praktische invulling van parkeren en de mogelijkheden voor een hoge beeldkwaliteit. Zo geldt in het algemeen de regel dat het 'parkeren voor de deur' zo informeel mogelijk dient te worden opgelost. In alle gevallen is in de straten sprake van 'langsparkeren'. De auto's staan hier op een rabatstrook of gewoon op de rijbaan. De parkeerplekken voor de bewoners van rijwoningen of van bezoekers worden ingevuld in zogenaamde parkeercoffers. Dit zijn collectieve parkeerplaatsen met daarbij horende groenvoorzieningen.

Langzaam verkeer

De visie kent een zodanige ruimtelijke structuur dat langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) zich gemakkelijk door het plan kan bewegen. De realisatie van een fijnmazig netwerk is goed mogelijk. In het centrale deel van het plan is sprake van de aanleg van nieuwe wegen en paden. Omdat het een 30-kilometergebied betreft, zullen binnen het plan langs de straten geen vrijliggende paden voor fietsers worden aangelegd. De structuur is zodanig dat de fietser hier op de rijbaan kan rijden. Voor voetgangers worden wel wandelpaden of voetpaden aangelegd. De langzaamverkeersroutes sluiten goed aan op de bestaande wegenstructuur zodat het aantrekkelijk is op de fiets te stappen of te wandelen.

Openbaar vervoer

Belangrijk is dat de langzaamverkeersroutes goed aansluiten op de bushalte aan de straat De Neerlanden. Daarnaast sluiten deze routes goed aan te sluiten op bestaande routes en netwerken voor langzaam verkeer, zodat ook het treinstation snel en comfortabel met de fiets bereikt kan worden.

3.1.6 Groen

De gebiedsvisie heeft een zeer groen karakter. Doordat de ruimtelijke hoofdstructuur om de centrale groenzone (De Brink) heen is georganiseerd, ontstaan er mogelijkheden om een grote diversiteit aan groene ruimtes met verschillende maat en schaal, sferen en functies te realiseren. In de centrale ruimte zullen groene ruimten met een meer intern, besloten karakter worden gerealiseerd. Deze ruimten aan de binnenzijde van het plan bieden plaats voor ontmoeting, verblijf, sport en spel. Daarnaast is hier ruimte voor voorzieningen voor de berging (en indien mogelijk infiltratie) van hemelwater. Deze ruimtes spelen een grote rol op het gebied van klimaatadaptatie. Doordat hier plaats is voor robuuste voorzieningen voor de berging van hemelwater, kunnen zowel wateroverlast als (tijdelijke) verdroging worden voorkomen. Door de grote maat van deze groene ruimte is het verkoelend effect groot. Hierdoor levert deze ruimte een positieve bijdrage in het licht van het voorkomen van hittestress. Aan de buitenzijde profiteren de woningen van de groene kwaliteit van de grote, open ruimten. Ook in de woonstraten worden bomen ingepast, zodat de woningen ook hier zicht op groen hebben. De bomen hebben een verkoelend effect op het microklimaat in de straat. De investering in ruimtelijke kwaliteit is opgenomen het Landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 15 van de toelichting).

3.1.7 Water

Het grootste deel van de voorzieningen voor de berging en infiltratie van hemelwater wordt bovengronds en zichtbaar opgelost. Het watersysteem bestaat in zijn basis uit voorzieningen in de woonstraten (transport, bijvoorbeeld goten en kolken) en wadi's (berging) in de centrale groenzone 'De Brink'. Deze wadi's bestaan uit verdiepte grasvelden met daarin robuuste bomen en boomgroepen. Daarnaast kunnen ook de groene bermen in de woonstraten een rol spelen bij de (eerste) opvang van hemelwater. Zowel de wadi's als de bermen dienen zo informeel mogelijk te worden ingericht. Aan de buitenrand van het plan kunnen eventueel voorzieningen voor de berging van hemelwater worden aangelegd die meer aansluiten bij het agrarische karakter van dit gebied. Daarbij moet gedacht worden aan (berm)sloten en/of greppels.

De poel aan de noordoostzijde van het plangebied kan een interessante rol vervullen voor waterberging in het gebied en een groter deel van Maarheeze. De poel heeft potentie om wateroverlast in de bestaande omgeving op te vangen / op te lossen.

4 Beleidskader

Dit hoofdstuk gaat in op het relevante beleidskader van de verschillende overheidsniveaus dat van toepassing is op het plangebied.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. De structuurvisie schetst ontwikkelingen en legt de ambities tot 2040 vast. De ambities zijn:

1. Concurrentiekracht;
2. Bereikbaarheid;
3. Leefbaarheid en veiligheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

De MIRT-regio Brabant en Limburg omvat de provincies Noord-Brabant en Limburg met daarin de Brainport Zuidoost-Nederland als belangrijk economisch gebied. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland (waaronder Brainport Avenue rond Eindhoven) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport en uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta, Rijnmond-Drechtsteden en Rivieren van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Onderzoek uitvoeren naar het goederenvervoer op het spoor op de langere termijn inclusief uitvoeren afspraken uit de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam hierover;
- Uitvoeren onderzoek naar ruimtelijke en infrastructurele opgaven rond de Greenport Venlo;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV) over de grens;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord- Brabant.

Toetsing plan

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de 13 nationale belangen uit de SVIR opgenomen, die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het Barro komen de volgende dertien nationale belangen terug:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Ecologische hoofdstructuur (EHS);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Toetsing plan

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het plan. Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling binnen de gestelde kaders van het Barro en de Barro past.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)/ Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in het Bro in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”).

Sinds 1 juli 2017 is de ‘nieuwe’ Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele opeenvolgende treden van de Ladder zijn hierbij komen te vervallen. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn.

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Dat betekent: eerst bepalen of een nieuwe ontwikkeling een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, vervolgens kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, en daarna analyseren of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt.

Toetsing plan

Door CroonenBuro5 is een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

Behoefte

In Maarheeze is een minimale woningbehoefte van circa 80 woningen in de periode 2020-2030 als gevolg van de autonome huishoudensgroei. De bestaande planvoorraad is niet toereikend om in deze behoefte te voorzien. Aanvullend hierop is Maarheeze een aantrekkelijke woonplaats in regionaal perspectief. De ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve woningbehoefte. In kwalitatief opzicht bestaat er in Maarheeze een aantoonbare mismatch tussen vraag en aanbod. Met name voor urgente doelgroepen zoals starters, ouderen en sociale woningbouw levert het project De Neerlanden II met een gemengd programma van 100 woningen een substantiële bijdrage aan de behoefte van verschillende doelgroepen.

Bestaand stedelijk gebied

De ontwikkeling vindt plaats buiten het bestaand stedelijk gebied. De gemeente Maarheeze past het principe van duurzaam ruimtegebruik doorgaans zorgvuldig toe. Echter is voor specifiek Maarheeze geconstateerd dat de reële inbreidingscapaciteit op aanvaardbare termijn ‘slechts’ 32 woningen bedraagt. Hiermee kan niet in de behoefte worden voorzien. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is dus noodzakelijk. Bovendien is een uitbreidingslocatie ook vanwege kwalitatieve aspecten (juiste woning op de juiste plek) benodigd. Het plangebied is qua locatiekenmerken een logische uitbreiding (afronding) van het bestaand stedelijk gebied. Dit wordt onderstreept door de aanduiding ‘verstedelijking afweegbaar’ in de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Niet als het Rijk beschikt de provincie Noord-Brabant vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet over een omgevingsvisie: de Brabantse Omgevingsvisie. Deze visie is in december 2018 vastgesteld door provinciale staten van Noord-Brabant. De Brabantse Omgevingsvisie bevat de ambities van de provincie Noord-Brabant voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in de periode tot 2050. De omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen, die doelen zijn nog steeds opgenomen in bijvoorbeeld de SVRO. Bij een eventuele strijdigheid tussen de SVRO en de omgevingsvisie is de omgevingsvisie leidend.

De Brabantse Omgevingsvisie zet in op behouden en verdere ontwikkeling van een veilige, gezonde en duurzame fysieke leefomgeving. De provincie richt zich met de Brabantse Omgevingsvisie op vier hoofdpunten:

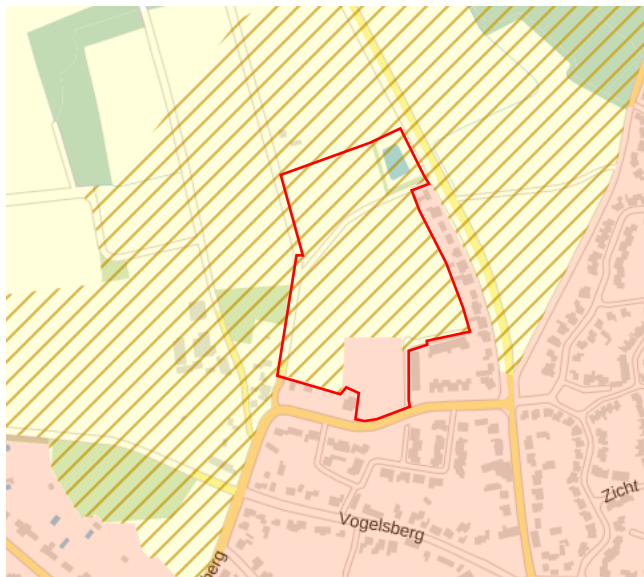
1. De energietransitie.
2. Ontwikkeling van een Noord-Brabant dat om kan gaan met klimaatverandering.
3. Noord-Brabant als slimme netwerkstad.
4. Behouden en verder ontwikkelen van een concurrerende en duurzame economie.

Net als het Rijk streeft de provincie met de Brabantse Omgevingsvisie naar een manier van het benaderen van initiatieven in de fysieke leefomgeving die uitgaat van vertrouwen en het gezamenlijk met publieke en private partijen zoeken naar mogelijkheden om een initiatief te realiseren. Daarbij moeten initiatieven een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

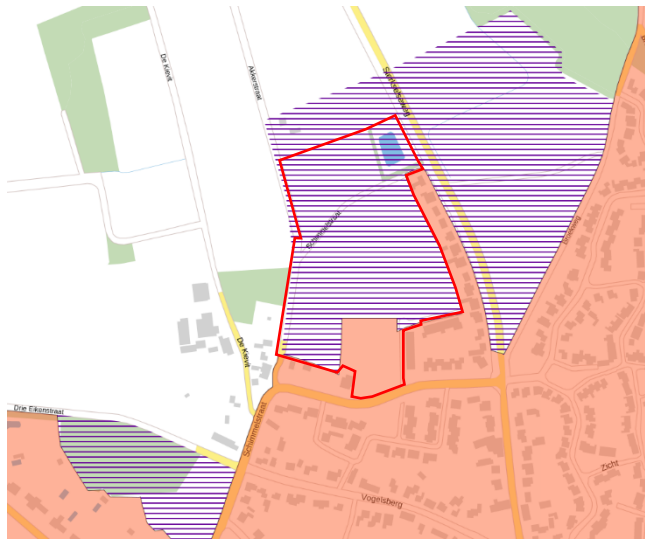
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 24 mei 2019 is voor een periode van vier weken het ontwerp de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage gelegd. De omgevingsverordening bevat regelgeving die ook anticipeert op de komst van de Omgevingswet en kan gezien worden als een uitwerking van de ambities uit de Brabantse Omgevingsvisie in regels (net als dat de Verordening ruimte Noord-Brabant een uitwerking is van de SVRO). De omgevingsverordening integreert regels uit zes provinciale verordeningen (waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant). De Interim omgevingsverordening trad op 6 november 2019 in werking.

De omgevingsverordening heeft een beleidsneutraal karakter. Dat houdt in dat de omgevingsverordening geen nieuwe beleidswijzigingen doorvoert tenzij dit nieuwe beleid reeds opgenomen is in vastgestelde beleidsdocumenten. De omgevingsverordening is een interimdocument en daarmee een tussenstap naar een definitieve provinciale omgevingsverordening. Gelet op het beleidsneutrale karakter van de omgevingsverordening is het projectgebied in de omgevingsverordening net zo aangeduid als in de Verordening ruimte Noord-Brabant.



Uitsnede Interim verordening: kaart landbouw (Provincie Noord-Brabant)



Uitsnede Interim verordening: kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed (Provincie Noord-Brabant)

De meest relevante aanduidingen ter plaatse van het plangebied betreffen: 'Gemengd landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'. Hierna wordt ingegaan op de van belang zijnde artikelen.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of*
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.*

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;*
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
- d. het wegnemen van verharding;*
- e. het slopen van bebouwing;*
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;*
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.*

Lid 4

[n.v.t.]

Toetsing: De investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap uitgevoerd op basis van de 'handreiking kwaliteitsverbetering landschap'. De minimale inspanning voor een stedelijke uitbreiding, waar in dit geval sprake van is, dient 1% van de uitgifteprijs te bedragen. De investering bestaat onder meer uit de aanleg en instandhouding van maatregelen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit is nader uitgewerkt in het Landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 2 van de regels). Hiertoe zijn drie voorwaardelijke verplichtingen aan de regels gekoppeld, waarmee fysieke verbetering geborgd is in het plan.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling**Lid 1**

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;*
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;*
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.*

Toetsing: Op basis van artikel 3.43 kan de ontwikkeling ter plaatse Verstedelijking afweegbaar plaatsvinden. De woonbehoefte is (veel) groter dan de beschikbare ruimte binnen binnenstedelijk gebied. Het woningbouwplan draagt bij aan de behoefte van de woonregio (zie paragraaf 4.1.3). Dit bestemmingsplan maakt de uitbreiding van de kern Maarheeze mogelijk. De uitbreiding vindt aansluitend aan de bestaande bebouwde kom plaats. Het structuurplan van de gebiedsvisie heeft een zeer groen karakter, met veel ruimte voor openbaar groen (±35%) en houdt rekening met de aanwezige structuren. De gebiedsvisie gaat uit van een dorps karakter. De korrelgrootte van de bebouwing wordt vastgelegd in de regels van dit plan. Aan de buitenrand van het plan is de korrelgrootte minder groot dan in het middengebied. Ook de toegestane goot- en bouwhoogten dragen bij aan het creëren van een dorps karakter. Door middel van het Landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 15 van de toelichting) wordt een duurzame inrichting gerealiseerd. Tevens is de locatie uitstekend ontsloten door de nabije ligging van de rijksweg A2 en het station aan de spoorlijn Eindhoven – Weert.

4.2.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Strategische visie

In mei 2009 is het visiedocument 'Cranendonck 2009-2024' vastgesteld. Deze visie dient als kader voor het ontwikkelen van nieuw beleid, de inzet van middelen en het maken van keuzes. In de strategische visie wordt de gemeentelijke koers voor de komende 15 jaar bepaald. Cranendonck focust 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 intervineert 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 de 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. In de visie worden de focuspunten beschreven aan de hand van de volgende vijf thema's:

- wonen en leven;
- werk en economie;
- recreatie en toerisme;
- onderwijs;
- zorg.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een flexibel kader om de huidige en toekomstige woonwensen van met name jongeren en ouderen optimaal te kunnen faciliteren. Daarmee wordt aangesloten bij de ruimtelijk relevante uitgangspunten die in de Strategische Visie zijn opgenomen.

4.3.2 Structuurvisie 2024

In de Structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt. De structuurvisie bestaat uit drie delen:

- de structuurvisie: deze geeft het ruimtelijke toekomstbeeld weer.
- de uitvoeringsparagraaf: dit is de concrete doorvertaling van de structuurvisie. In de uitvoeringsparagraaf is beschreven welke projecten worden uitgevoerd en welke financiële middelen hiervoor beschikbaar zijn. Tevens is een planning opgenomen. De uitvoeringsparagraaf dient ieder jaar opnieuw te worden vastgesteld.
- het bijlagenboek: in het bijlagenboek zijn alle beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau opgenomen. Tevens zijn documenten uit het proces, zoals de uitgebreide SWOT-analyse en de uitkomst van de rapporten, weergegeven in de bijlagen.

De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. De voornaamste doelen voor de structuurvisie zijn:

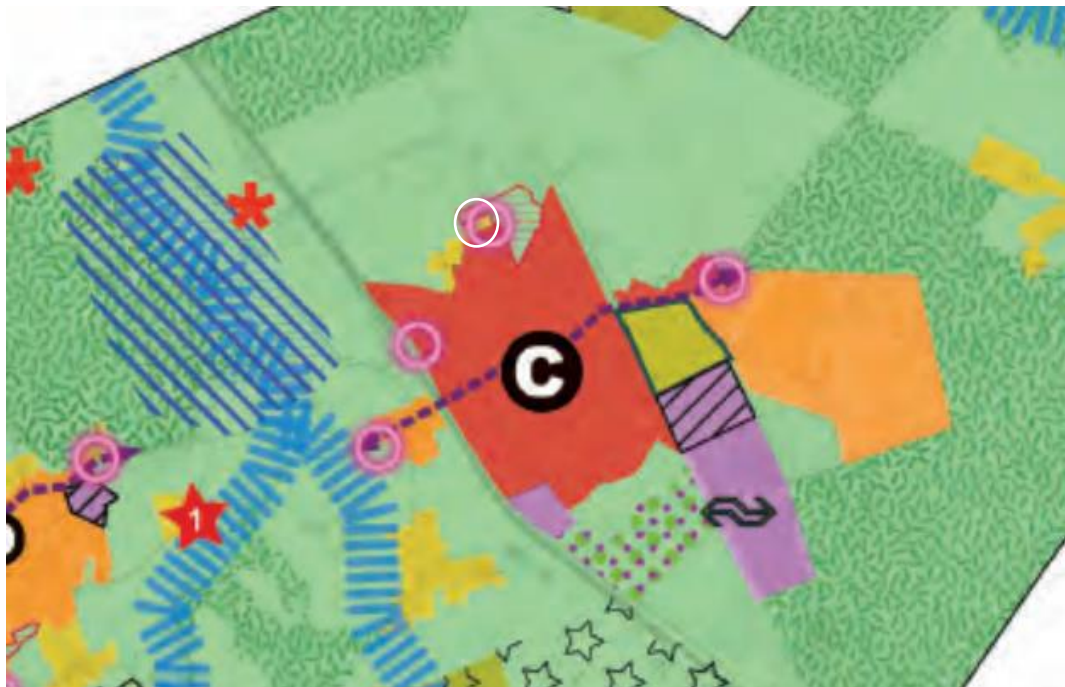
- definiëren van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Cranendonck (2012 – 2024);
- onderbouwen van de programmatische keuzes;
- bieden van een overzichtelijk algemeen toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- doorvoeren van Rijks- en provinciaal beleid;

- onderbouwen van het verhaal van bovenplanse kosten en/of bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

De integratiekaart structuurvisie Cranendonck geeft het ruimtelijke beleid van de gemeente Cranendonck op hoofdlijnen weer. De integratiekaart sluit goed aan op het geschetste wensbeeld uit de Strategische Visie en geeft globaal de structuurvisie weer. In het vervolg wordt de analyse van Maarheeze beschreven en voor het thema 'wonen en leven' de visie voor Maarheeze weergegeven.

Analyse Maarheeze

Maarheeze is een kern waarin voorzieningen uit het gehele woonsegment geboden moeten kunnen worden. Nu is er nog een tekort aan zorgwoningen en woningen voor starters. Ingezet wordt op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), het dure segment, kenniswerkers, een ruime groene leefomgeving, gezinswoningen en levensloopbestendige woningen. Bestaande woningbouwinitiatieven en de Neerlanden bieden mogelijkheden hiertoe. De kwaliteit van het oude gedeelte rondom de kerk wordt behouden en waar nodig versterkt.



LEGENDA

	Grootschalige ontwikkelingen		Zoekgebied wonen		Dorpsentree
	Kleinschalige ontwikkelingen		Sportcomplexen		Waterberging
	Bebouwingsconcentraties		(Inter)nationale bedrijvigheid		Verbinden natuurgebieden
	Doorzichten:		Regionale bedrijvigheid		Versterking heidegebied
	Centrum		Lokale bedrijvigheid		Verbinding natuurgebieden
	Dorpshart		Zoekgebied bedrijvigheid		Grootschalig agrarisch gebied
	Huiskamer		Herstructureren bedrijventerreinen		Ruimtelijke kwaliteit
	Recreatieve poort		Opwaarderen van dorpslinten		Waterbergingsgebied
	Recreatief punt		Verlenging/verlegging start- en landingsbaan		
	Recreatieve locatie		Zoekgebied recreatie		
	Boringsvrije zone		Langzaam verkeersverbinding over kanaal		
			Snelweg A2		
			Versterking beekdalen en EVZ		

Integrale visiekaart Structuurvisie 2024

Visie, thema Wonen en leven

Cranendonck is een heerlijke plaats om in te wonen en te verblijven. De gemeente zet zich in om te komen tot een rustieke fijne leef- en woonomgeving. Alle zes de kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken, dit geldt ook voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Stuk voor stuk dragen alle kernen levendigheid uit doordat er altijd wel iets gebeurt en door de aanwezigheid van het grote verenigingsleven. Voor jong en oud zijn er geschikte woningen omdat in iedere kern het woningaanbod gevarieerd is. Hierdoor behoudt Cranendonck haar charme.

Nieuwe grootschalige ontwikkelingen vinden alleen nog plaats in Budel en Maarheeze. Er wordt ingezet op inbreidingslocaties en de uitbreidingslocaties die door de provincie Noord Brabant (zoekgebied verstedelijking) zijn aangewezen. Hierbij geldt kwaliteit gaat voor kwantiteit. Aandachtspunt hierbij is onder meer dat het openbaar groen niet ten koste gaat van de ontwikkelingen. Uitbreidingsgebieden voor wonen zijn onder voorwaarden alleen mogelijk op de door de provincie aangeduide gebieden; 'Zoekgebied verstedelijking' en wanneer de toets aan de ladder duurzame verstedelijking goed doorlopen is.

Toetsing

Het plangebied is in de integrale visiekaart aangeduid als gebied voor 'grootschalige ontwikkelingen'. Zoals genoemd in de analyse voor Maarheeze is de Neerlanden II geschikt om de woningbehoefte voor bepaalde doelgroepen op te vangen. Gestreefd wordt naar kwaliteit boven kwantiteit. Door een flexibele bestemmingsplanregeling op te nemen, kan tijdens de realisatiefase in de komende jaren gebouwd worden op de behoefte. De uitbreiding bestaat uit een logische afronding van de dorpskern. De ontwikkeling heeft geen directe invloed op de dorpsentree, omdat de bestaande groenstructuur in de noordoosthoek van het plangebied gehandhaafd blijft en het plangebied aan sluit op de bestaande woningen aan de Sterkselseweg. Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan voorziet in uitvoering van het beleid uit de Structuurvisie 2024.

4.3.3 Woonvisie 2018-2030

In de Woonvisie en Structuurvisie wordt gesproken over woonbehoefte, leefbaarheid, zorg en duurzaamheid. De gemeente Cranendonck stimuleert en faciliteert initiatieven van inwoners die gericht zijn op langer zelfstandig en/of duurzaam wonen. Hierbij wordt ingezet op het toevoegen van kwalitatief goede woningen. De visie houdt rekening met het feit dat we steeds ouder worden, wijzigingen in gezinssamenstelling, ruimte voor jongeren en andere doelgroepen, leefbaarheid én duurzaamheid en extra werkgelegenheid in de naaste toekomst. Centrale ambities Cranendonck 2018-2030:

- Wonen in Cranendonck is voor alle inwoners gezond, passend en goed.
- Bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Aandacht wordt gericht op verbetering en transformatie van bestaande locaties naar kwaliteit en invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte.
- Iedere toevoeging is een kwalitatieve, duurzame aanvulling op de segmenten in een specifieke kern of het buitengebied.

Woonbehoefte

De gemeente:

- legt nadruk op het transformeren van bestaande woonvoorraad met aandacht voor het groene, landelijke karakter. Speelt in op behoefte aan maatwerk én meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens;
- legt nadruk op slim en flexibel bouwen en op 'meer samen doen vanuit het oogpunt van leefbaarheid';
- zet alleen in op nieuwbouw als er behoefte is én deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er nog niet voldoende zijn;
- sluit voor transformatie en woningbouwplannen aan bij de uitgangspunten van de Nota Omdenken.

Leefbaarheid

De gemeente:

- kiest voor gemixte, gezonde kernen en wijken waarin de verschillende leeftijden en doelgroepen een plaats vinden;
- streeft naar een open samenleving waarin iedereen welkom is en meedoet;
- stimuleert en faciliteert burgerinitiatieven en coöperaties waar inwoners, ondernemers, verenigingen en overheid samenwerken;
- biedt een gezonde en veilige omgeving om te wonen, te werken en te recreëren;
- zet in op herstel van cultuurhistorische waarden, zoals het behoud en in stand houden van monumenten, karakteristieke panden en bepalende dorpsgezichten.

Zorg

De gemeente:

- kiest voor zolang mogelijk zelfstandig wonen;
- biedt voldoende passende huisvesting voor alle inwoners;
- burgerinitiatieven en eigen kracht zijn leidend en er wordt samengewerkt met het sociaal middenveld;
- kiest voor een integrale aanpak en korte lijnen met projectontwikkelaars, zorgaanbieders en corporaties. Zorgaanbieders worden gemotiveerd lokaal zorg aan te bieden;
- anticipeert en innoveert op basis van huidige en toekomstige behoeftes van alle doelgroepen.

Duurzaamheid

De gemeente:

- biedt slimme, flexibele wooninitiatieven voor iedere levensfase;
- wordt koploper op terrein van duurzaamheid en streeft naar de norm Energieneutraal voor wonen in 2030;
- kiest voor maatregelen om verhitte en vernatting te beperken (klimaatadaptatie), energietransitie en een groene omgeving;
- zet in op gasloos en fossielvrij voor woningen en circulaire economie.

Toetsing

Het voorliggend plan sluit aan bij de focuspunten voor woonbehoefte, leefbaarheid, zorg en duurzaamheid. Omdat in de kern Maarheeze zeer beperkte inbreidingsmogelijkheden zijn, is gekozen voor uitbreiding. De woningen voorzien in een concrete behoefte waarbij flexibiliteit mogelijkheden biedt voor huidige en toekomstige woonbehoeften.

Dit bestemmingsplan voorziet in een flexibel kader waarmee kan worden ingespeeld op de daadwerkelijke marktvraag waaronder verschillende woningtypen. Tevens draagt deze flexibiliteit bij aan het mogelijk oplossen van de woonzorgbehoefte, zoals levensloopbestendig wonen. De ontwikkeling gaat uit van een gefaseerde bouw over de komende jaren. De bijdrage aan duurzaamheid blijkt uit paragraaf 3.1.4. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de Woonvisie 2018-2030.

4.3.4 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

Op 22 juni 2016 heeft de gemeenteraad de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck' vastgesteld. In de nota is een aanzet gegeven voor de actualisatie van de Woonvisie 2012-2022 en het bijbehorende woningbouwprogramma. Actualisatie is noodzakelijk vanwege een veranderende vraag op de woningmarkt, onder andere ten gevolge van de crisis, verdergaande vergrijzing en de decentralisatie van de zorg. Uitgangspunt voor het gemeentelijke woningbouwprogramma is de Regionale Agenda Wonen. Op grond van de regionale afspraken moeten in Cranendonck nog 680 woningen worden toegevoegd in de periode 2015-2024. In de periode 2025-2030 zijn naar verwachting nog eens 160 extra woningen nodig. De kwantitatieve woningbouwopgave is in de nota 'Omdenken in

Cranendonck' verdeeld over de zes dorpskernen. Daarbij is 10% van de opgave als 'flexibele ruimte' achtergehouden en niet toegekend aan één van de kernen. In Budel-Schoot worden in de periode 2015-2024 55 woningen gerealiseerd. Dit is 8% van de gemeentelijke woningbouwopgave. In Gastel bedraagt de kwantitatieve bouwopgave 14 woningen, 2% van de gemeentelijke woningbouwopgave.

Bij het realiseren van nieuwe woningen is niet slechts de kwantitatieve opgave, maar met name de kwalitatieve opgave van belang: niet alleen het aantal, maar ook het type woningen moet aansluiten bij de woningbehoefte. Het is daarnaast wenselijk om de resterende woningbouwopgave zorgvuldig in te zetten. Het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is de eerste voorwaarde die aan nieuwe projecten wordt gesteld. Daarnaast hebben woningbouwplannen die bijdragen aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit, het oplossen van ongewenste leegstand of het oplossen van de woonzorgbehoefte de voorkeur. In de beleidsnota is een afwegingskader opgenomen om te komen tot prioritering van nieuwe woningbouwprojecten.

Het doel daarvan is om inhoudelijk richting te geven aan de uitvoering van projecten en initiatieven. Er wordt getoetst aan de volgende aspecten:

- de woningbehoefte voor de (middel)lange termijn;
- de ruimtelijke kwaliteit;
- de bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand;
- de bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen;
- de bijdrage aan sociale cohesie;
- de bijdrage aan duurzaamheid;
- de juridisch-planologische status;
- de financiën.

Toetsing

Het voorliggend plan voorziet in maximaal 100 nieuwe woningen op een uitbreidingslocatie. Omdat in de kern Maarheeze zeer beperkte inbreidingsmogelijkheden zijn, is gekozen voor uitbreiding. Dit bestemmingsplan voorziet in een flexibel kader waarmee kan worden ingespeeld op de daadwerkelijke marktvraag waaronder verschillende woningtypen. Tevens draagt deze flexibiliteit bij aan het mogelijk oplossen van de woonzorgbehoefte, zoals levensloopbestendig woningen of collectieve woongroepen. De ontwikkeling gaat uit van een gefaseerde bouw over de komende jaren. De bijdrage aan duurzaamheid blijkt uit paragraaf 3.1.4. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee in overeenstemming met de nota Omdenken in Cranendonck.

4.3.5 Woningbouwprogramma 2017 t/m 2020

Op 31 januari 2017 heeft de raad de Uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie geactualiseerd en vastgesteld. Dit kader biedt voor het college de basis voor een verdere uitwerking van de behoefte en programmering in een woningbouwprogramma. Tevens is op 21 juni 2016 de Nota Omdenken door de raad vastgesteld, die de kwalitatieve kaders biedt voor bestaande en nieuwe woningbouwplannen.

Maarheeze

In tegenstelling tot de overige kernen zijn er in Maarheeze minder mogelijkheden voor inbreiding. Dit vraagt daarom om een uiterst kwalitatieve en integrale afweging van bouwplannen. De Centrumvisie van Maarheeze en enkele inbreidingslocaties bieden nog ruimte zoals de Hoge Weg en plan Stationsstraat.

De gemeente Cranendonck signaleert een behoefte aan allerlei typen woningen en segmenten, maar vooral het gebrek aan (middeldure huur)woningen voor ouderen in de buurt van voorzieningen en goedkope en middeldure koopwoningen voor starters, wordt als nijpend ervaren. Ook voor

kenniswerkers, expats en éénpersoonshuishoudens is Maarheeze een interessante woonkern in een ruime groene leefomgeving, maar passend aanbod ontbreekt vooralsnog.

In de Stationsstraat staan enkele panden leeg. Hier kan zowel een commerciële functie voor terugkomen maar ook transformatie naar woningen is mogelijk. Een ander potentiële transformatiegebied is het centrumgebied.

Verder zien wij in het bijzonder marktkansen voor:

- **Uitbreiding:** In tegenstelling tot de overige kernen zijn er in Maarheeze minder mogelijkheden voor inbreiding. Dit vraagt daarom om een uiterst kwalitatieve en integrale afweging van bouwplannen. Nu er zo weinig (te weinig) inbreidingslocaties zijn is uitbreiding noodzakelijk om aan de woningbehoefte te voldoen. Dat sluit aan bij het uitvoeringsprogramma 2017 van de Structuurvisie. Uitbreidingsplan De Neerlanden kan hiervoor worden aangewend.
- **Diverse typen woningen en segmenten.** Vooral het gebrek aan (middeldure huur)woningen voor ouderen in de buurt van voorzieningen en goedkope en middeldure koopwoningen voor starters, wordt als nijpend ervaren.
- **Kenniswerkers, expats en éénpersoonshuishoudens.** Maarheeze is een interessante woonkern in een ruime groene leefomgeving, maar passend aanbod ontbreekt vooralsnog.
- **De Stationsstraat** waar enkele panden leeg staan. Hier kan zowel een commerciële functie voor terugkomen maar ook transformatie naar woningen is mogelijk. Andere potentiële transformatiegebied is het centrum.

Woningbouwprogramma 2017 t/m 2020

Bouwplan	Aantal	2017-2018		2019 t/m 2020	
		Sociaal	Vrije sector	Sociaal	Vrije sector
Maarheeze					
Stationsweg 80-82	20			10	10
Centrum Visie	10			5	5
Stationsstraat 10-12	18			9	9
Herontwikkeling Mariaschool	5		5		
De Neerlanden II	50			30	20
Particuliere woningen*	16		4		12
Subtotaal	119	0	9	54	56
** Flexibel periode 2021 t/m 2029	309				

* Voor particuliere woningen is een aanname gedaan om tot een reëel inschatting van de realisatie te komen. Het betreft hierbij zowel directe bouwmogelijkheden, als mogelijkheden met afwijking of wijzigingsbevoegdheid.

** Voor de periode 2020 t/m 2029 zijn een resterend aantal van 309 titels beschikbaar. Dit is in lijn met een flexibel percentage voor ca. 30% zoals afgesproken in de sub-regio de Peel.

Toetsing

De uitbreiding van de kern Maarheeze door middel van dit plan 'De Neerlanden II' sluit uitstekend aan op het woningbouwprogramma. Dit bestemmingsplan voorziet in een flexibel kader waarmee kan worden ingespeeld op de daadwerkelijke marktvraag waaronder verschillende woningtypen. De Neerlanden II staat kwantitatief al voor 50 woningen in het woningbouwprogramma.

4.3.6 Welstandsnota gemeente Cranendonck & Beeldkwaliteitsplan De Neerlanden II

De gemeente Cranendonck heeft de welstandsnota in januari 2008 vastgesteld. Met de welstandsnota is de welstandstoetsing objectiever geworden. Voor de onder het welstandsregime vallende gebouwen en gebieden is een welstandsniveau bepaald. Dit is gedaan op basis van de (cultuur)historische en stedenbouwkundige waardebeoordeling van het gebied, het beleid en de ambities van de gemeente. Uitgangspunt van het gemeentelijke welstandsbeleid is dat welstandstoezicht tot een minimum wordt beperkt. In de gemeente Cranendonck is alleen nog maar sprake van welstandstoezicht bij bouwplannen voor monumenten en de aanliggende percelen en in monumentale gebieden. Bouwplannen die vallen binnen een gebied dat een beeldkwaliteitsplan kent, zullen hieraan worden getoetst. Voor nieuwe ontwikkelingsgebieden zullen nieuwe beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld. Voor de monumenten en monumentale gebieden wordt welstandsniveau 1 gehanteerd, voor de omliggende percelen geldt welstandsniveau 2. Voor de betreffende methodiek is gekozen om te voorkomen dat naast het te beschermen gebouw een gebouw kan worden gerealiseerd zonder dat hier de relatie met het naastliggende perceel op welstand is onderzocht. Dat is niet wenselijk. Nieuwe ontwikkelingen dienen aan de gestelde randvoorwaarden in het van toepassing zijnde welstandsniveau te voldoen.

Toetsing

Net als voor andere ontwikkelingsgebieden is voor dit plan 'De Neerlanden II' een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Om richting te kunnen geven aan de stedenbouwkundige en (landschaps)architectonische uitwerking van het structuurplan uit de gebiedsvisie is het beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan geeft ruimtelijke en functionele kaders, die in een later stadium gebruikt kunnen worden bij de architectonische uitwerking van het plan. Het beeldkwaliteitsplan wordt separaat vastgesteld en zal vervolgens een aanvulling gaan vormen op de gemeentelijke Welstandsnota. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Erfgoedcommissie) kan het beeldkwaliteitsplan vervolgens gebruiken om de architectonische uitwerkingen van deelgebieden of woningontwerpen te toetsen.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Dit hoofdstuk beschrijft de diverse (milieu)aspecten die bepalend zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.1 Conventionele explosieven

Gelet op de werkzaamheden die in de bodem van het plangebied voorzien zijn, is door Bombs Away is een historisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van conventionele explosieven in/op de (water)bodem. Het doel van dit VO-CE is het vaststellen of er in de geraadpleegde bronnen indicaties zijn waaruit blijkt dat het onderzoeksgebied tijdens de Tweede Wereldoorlog (deels) betrokken is geweest bij oorlogshandelingen waardoor er mogelijk CE in de bodem zijn achtergebleven.

In het onderzoek is naar voren gekomen dat er op basis van de geraadpleegde bronnen geen op CE verdachte gebieden binnen het onderzoeksgebied liggen. Vervolgstappen in de CE opsporing zijn daardoor niet noodzakelijk alvorens met de geplande werkzaamheden te kunnen starten.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect conventionele explosieven geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

5.2 Bodem

5.2.1 Milieukundig onderzoek

Voor iedere functie- of bestemmingswijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Door Antea Group is ter plaatse het plangebied een verkennende bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740, inclusief vooronderzoek conform de NEN 5725.

Deellocaties

Het plangebied is in het bodemonderzoek onderverdeelt in verschillende deellocaties:

- Deellocatie A: vml. locatie tijdelijke units
- Deellocatie B: landbouwgrond/natuur excl. vijver
- Deellocatie C: halfverhard pad tussen percelen (Schimmelstraat)
- Deellocatie D: klinker-/puinverharding Schimmelstraat/Akerstraat (deels buiten plangebied van dit bestemmingsplan).

Resultaten

Ter plaatse van het braakliggend terrein/akkerland (deelgebied A en B) zijn plaatselijk enkel marginaal verhoogde gehalten aan cadmium en PCB's aangetoond (klasse 'AW2000'). De hypothese 'onverdacht' voor de deellocaties A en B is middels onderhavig onderzoek bevestigd.

De hypothese 'verdacht' voor deellocaties C en D is eveneens bevestigd. Ter plaatse van deellocatie C zijn zwakke puinbismengingen tot uiterst puinhoudende funderingslagen aangetroffen. De aangetoonde verontreinigingen houden verband met het aangetroffen puin. Dit geldt tevens voor deelgebied D. Echter is in de noordwestelijk gelegen wegberm een sterke verontreiniging aangetoond met zink en koper.

De hypothese 'verdacht' voor asbest van deelgebied C en D wordt verworpen. In geen van de onderzochte puinmonsters is asbest aangetoond in de fijne fractie (<20 mm). Er zijn eveneens geen asbestverdachte materialen aangetroffen op het maaiveld, noch in de opgeboorde grond.

Enkel de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de sterk verontreinigde grond ter plaatse van de noordwestelijke wegberm in deelgebied D ('Niet toepasbaar') wijkt in negatieve zin af van de verwachte milieuhygiënische bodemkwaliteit op basis van de bodemkwaliteitskaart ('Industrie'). De gronden zijn buiten het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen. De gronden zijn in het onderzoek meegenomen vanwege beoogde werkzaamheden aan de weg en riool. Afhankelijk van de voorgenomen activiteiten is nader onderzoek naar de omvang van de verontreiniging noodzakelijk.

In het grondwater (1,52-2,68 meter onder maaiveld) zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen vastgesteld. De gebiedswaarden voor zink en cadmium worden niet overschreden. Daarnaast zijn er geen lokale bronnen van grondwaterverontreiniging bekend. De aangetoonde zware metalen verontreiniging is derhalve naar alle waarschijnlijkheid te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van zware metalen in het grondwater. Verder onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Indien in het kader van de bouwwerkzaamheden in contact gekomen wordt met grondwater en bronnering noodzakelijk is, dient verdere verspreiding van verontreinigingen tussen verschillende waterlagen voorkomen te worden. Geadviseerd wordt om vooraf met de vergunninghouder in contact te treden over het lozen van verontreinigd grondwater. Gebruik van ondiep grondwater uit eigen putten voor drinkwater (voor veedrenking en beregening) wordt in 'De Kempen' ontraden.

PFAS

De onderzoekslocatie is onverdacht voor de aanwezigheid van PFAS. Van atmosferische depositie is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden. Aangezien de regelgeving rondom PFAS pas zeer recent in werking is getreden, is geen beeld van PFAS-concentraties als gevolg van atmosferische depositie binnen het plangebied. Vanuit de bestemmingsplanprocedure is er, vanwege het ontbreken van primaire bronlocaties, vooralsnog geen noodzaak tot het uitvoeren van PFAS-onderzoek.

Bij de beoogde werkzaamheden t.p.v. de te ontwikkelen bouwlocaties komt waarschijnlijk grond vrij. In dit stadium is nog onbekend waar en hoeveel grond vrijkomt, of deze wordt afgevoerd naar elders of binnen het plangebied wordt toegepast. Afhankelijk hiervan dient in een later stadium eventueel nog aanvullend PFAS-onderzoek te worden uitgevoerd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de milieukundige bodemkwaliteit geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

5.2.2 Geotechnisch onderzoek

Naast een milieukundig onderzoek is een door Aelmans een Indicatief geotechnisch onderzoek uitgevoerd en is een oriënterend geohydrologisch advies opgesteld. Voor het geotechnisch onderzoek wordt de CUR publicatie 127-2003-7 als richtlijn genomen. In deze CUR publicatie 127-2003-7 zijn richtlijnen opgenomen voor hoeveelheden en soort van bodemonderzoeken. Voor nieuwbouw bedraagt de maximale hoh-afstand tussen 2 sondeerpunten 25 meter. Voor een perceel van circa 5 hectare zou dat minimaal 80 diepsonderingen impliceren. Vanwege het indicatief karakter van het onderzoek is 25% van dit aantal boringen verricht.

In het onderzoek wordt funderingsadvies gegeven met betrekking tot de volgende onderdelen:

- Keuze funderingstype: Gelet op de projectgegevens en de opbouw en samenstelling van de ondergrond is een fundering op staal, beneden de nieuwbouw, mogelijk, zij het in combinatie met een grondverbetering of verdiepte aanleg.
- Minimaal vereiste ontgravingsniveaus: Voor een vorstvrij aanlegniveau van funderings-elementen wordt een diepte van ten minste toekomstig maaiveld minus 0,80 meter geadviseerd. Gecontroleerd moet worden of zich direct beneden het ontgravingsniveau nog cohesieve en / of humeuze lagen bevinden. Indien dit het geval is dan moeten deze worden verwijderd en worden vervangen door goed verdicht zand.
- Berekening maximale weerstand: De berekening van de maximale weerstand van de fundering is gebaseerd op de geotechnische norm NEN 9997-1. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage 2 van het onderzoek.
- Zakkingen in de gebruikssituatie: Gezien de grondopbouw en uitgaande van een goed uitgevoerde grondverbetering kunnen, door zettingen van de onderliggende samendrukbare lagen, in de bruikbaarheidsgrenstoestand eindzakkingen van de funderingselementen optreden van circa 10 a 15 mm. Verder moeten zettingsverschillen van maximaal 5 a 10 mm worden verwacht.
- Beddingsconstante: Voor de berekening van (een) op een zandbed aangelegde betonnen vloer(en) of funderingsplaten kan, bij een zorgvuldige uitvoering, een statische bedding constante van 10.000 kN/m³ worden aangehouden.
- Uitvoering: vanwege de geconstateerd grondwaterstand is voor het realiseren van eventuele kelders een bouwputbemaling opportuun.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de geotechnisch bodemgesteldheid, mits rekening wordt gehouden met de adviezen, geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

5.3 Geluid

5.3.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.3.2 Toetsing initiatief

Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. De nieuw te bouwen woningen liggen binnen de zone van de A2, De Neerlanden, Schimmelstraat en Sterkselseweg. Daarom is door CroonenBuro5 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgesteld. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting vanwege de wegen op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld.

De resultaten:

- Voor de woonvlakken A en B (zie akoestisch onderzoek) blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de relevante wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijd.
- Voor woonvlak C blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de A2 en De Neerlanden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijd. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste respectievelijk 50 en 51 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van respectievelijk 53 dB en 63 dB wordt echter nergens overschreden. Voor de overige relevante wegen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.
- Voor woonvlak D blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de A2 en De Neerlanden de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijd. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste respectievelijk 50 dB en 56 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van respectievelijk 53 dB en 63 dB wordt echter nergens overschreden. Voor de overige relevante wegen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.
- Voor woonvlak E blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van de A2 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijd. De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 49 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 53 dB wordt echter nergens overschreden. Voor de overige relevante wegen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Hogere waarden

Uit het onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied terug te brengen niet mogelijk en/of doelmatig zijn. Het bevoegd gezag (de gemeente) dient daarom hogere waarden vast te stellen voor de woningen in de woonvlakken waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Cumulatie

De gecumuleerde geluidbelasting voor de woningen waarvoor een hogere waarde dient te worden aangevraagd bedraagt ten hoogste 61 dB exclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Voor nieuw te realiseren woningen geldt dat de maximaal toelaatbare hogere waarde 63 dB bedraagt. De berekende gecumuleerde geluidbelasting komt niet boven de ten hoogst toelaatbare grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone industrielawaai. Industrielawaai vormt voor voorliggende ontwikkeling geen belemmering. In het plangebied worden maximaal 100 woningen gerealiseerd. In dit stadium is nog niet bekend waar, welk aantal en welke type woningen (vrijstaand, twee-aaneen, of aaneen gebouwd, etc.) worden gerealiseerd. Er is sprake van een flexibel bestemmingsplan en daarmee een flexibel bouwplan, waarin ingespeeld kan worden op de actuele behoefte. In het akoestisch onderzoek is daarom gerekend met diverse woonvlakken.

Railverkeerslawaaai

Ten oosten van het plangebied is de spoorlijn Eindhoven – Weert aanwezig. Op basis van het geluidsregister bedraagt de onderzoekszone 100 meter (geluidproductieplafond: 54,8 dB) en deels 300 meter (geluidproductieplafond: 63,5 dB). De locatie is gelegen op circa 400 meter gelegen van de spoorlijn Eindhoven – Weert. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect akoestiek geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan, met dien verstande dat hogere waarden worden verkregen.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a. een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b. ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c. een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

5.4.2 Toetsing initiatief

Niet in betekende mate

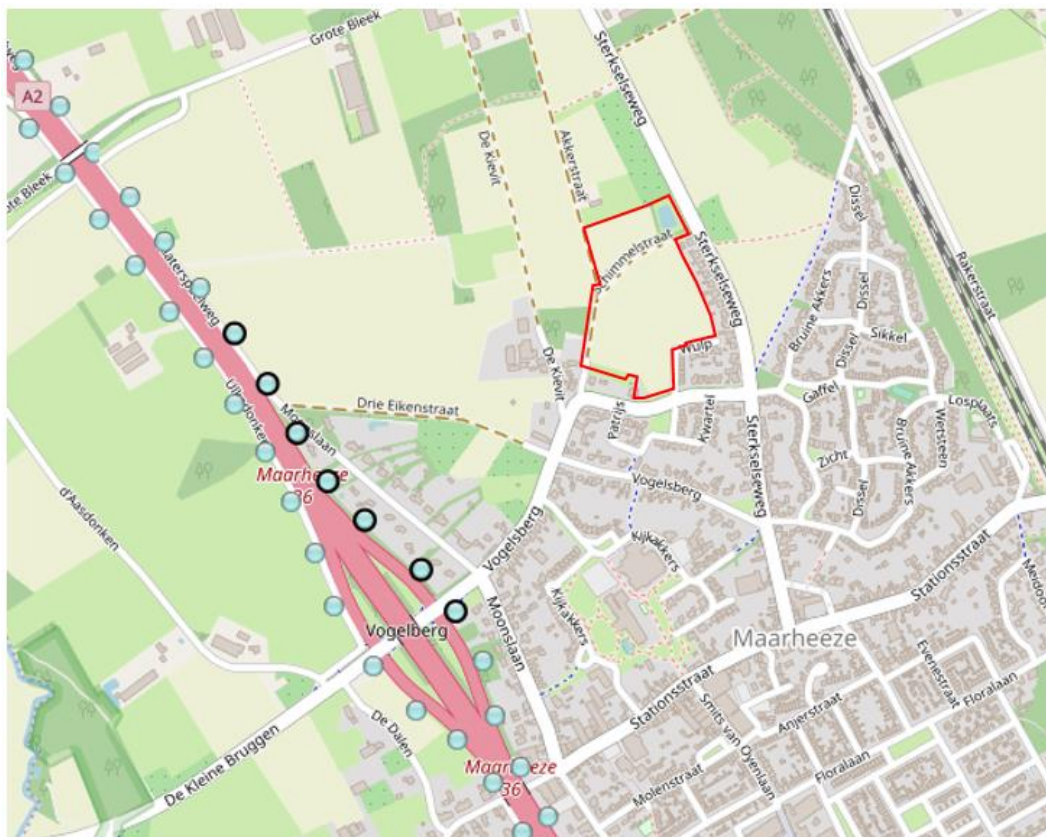
Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate’ en de ‘Regeling niet in betekende mate’.

Met behulp van NIBM-tool (versie 2019) van het ministerie I&M is op een eenvoudige en snelle manier bepaald of het plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Als input hiervoor is het gemiddelde aantal motorvoertuigbewegingen/etmaal op een gemiddelde weekdag, zoals op basis van kengetallen van het CROW bepaald, van 793 genomen. Het aandeel vrachtverkeer is op een 1% gesteld, ondanks dat het uitsluitend woningbouw betreft. Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat de maximale bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de verontreiniging van de luchtkwaliteit. De maximale bijdrage van het extra verkeer bedraagt voor NO₂ 0,76 µg/m³ en voor PM₁₀ 0,13 µg/m³. De grens voor projecten vanaf welke ze ‘in betekende mate zijn’ ligt voor beiden op 1,2 µg/m³. De bijdrage blijft ruimschoots onder de grens. niet gehaald. Dit zou (voor NO₂) pas het geval zijn bij een aantal motorvoertuigbewegingen/etmaal van ca. 1.250 (uitgaande van 1% vrachtverkeer). Dit aantal wordt bij lange na niet gehaald.

Luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied

Op basis van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl) kan eenvoudig een indruk worden gekregen van de luchtkwaliteit van de omgeving van het plangebied. Uit de monitoringstool volgt dat ter plaatse van het plangebied voor 2018, 2020 en 2030 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens ruimschoots onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar. De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden. Hiermee kan tevens worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een dreigende overschrijding van de grenswaarden.

In onderstaande figuur is weergegeven welke rekenpunten zijn genomen. In de tabel daaronder is steeds de hoogst gemeten waarde van de weergegeven rekenpunt opgenomen.



NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
27.9	20.1	7.8	12.5	2018
25.1	18.9	6.8	11.4	2020
14.4	15.0	6.0	8.3	2030

NSL-monitoringstool

Luchtkwaliteit vanwege omliggende veehouderijen

Door De Roever is een onderzoek uitgevoerd naar de belastingen vanwege fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}) ten gevolge van de (vergunde) veehouderijen. Met dit onderzoek is bepaald wat de bijdrage aan de luchtkwaliteit van de betreffende, voornoemde stoffen is ter plaatse van het plangebied.

PM₁₀

Uit de berekening blijkt dat de concentratie PM₁₀ ter plaatse van het plangebied ten hoogste 19,41 µg/m³ bedraagt. Deze concentratie is opgebouwd uit een achtergrondconcentratie van 19,27 µg/m³ en een bijdrage door de inrichtingen van in totaal (gecumuleerd) maximaal 0,14 µg/m³. Er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³. Daarnaast geldt voor PM₁₀ een grenswaarde van 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat de 24-uurgemiddelde concentratie maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. Bij geen enkel toetspunt wordt de grenswaarde overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen bedraagt (gecumuleerd) op zijn hoogst 7.

PM_{2,5}

Voor PM_{2,5} geldt een grenswaarde van 25 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie op plaatsen waar bij sprake kan zijn van langdurende blootstelling van mensen. Uit het onderzoek volgt dat wanneer aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Zoals hiervoor aangegeven voldoet de concentratie PM₁₀ aan de grenswaarde.

Notitie gezondheid veehouderijen

Door De Roever is tevens een notitie opgesteld ter beoordeling van gezondheidseffecten door endotoxinen. De notitie is gebaseerd op de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid, endotoxine toetsingskader 1.0'. De aan te houden afstand wordt berekend aan de hand van de totale jaarlijkse emissie van fijn stof (PM₁₀) van de veehouderijen.

Vanwege de kortste afstand tot het plangebied en de grootste fijn stofemissie is de veehouderij aan Sterkselseweg 15 maatgevend. De totale emissie aan fijn stof bedraagt 483,371 kg/jaar, waaruit een aan te houden afstand van 140 meter volgt. De afstand van het plangebied tot de veehouderij aan de Sterkselseweg 15 bedraagt circa 300 meter, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de afstand.

Uit het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies)' volgt dat zich binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer afstand van het plangebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

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

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatie-waarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

5.5.2 Toetsing initiatief

Risicovolle inrichtingen

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen risicovolle inrichtingen.

Buisleidingen

Ten zuidoosten en ten zuidwesten van het plangebied zijn buisleidingen voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. De buisleidingen (Z-532-08: 168 diameter, 40 bar en PRB-Leiding: 219 diameter, 60 bar) hebben een invloedsgebied van respectievelijk 70 en 120 meter. De afstanden van de buisleidingen tot het plangebied beslaan uit 680 en 1200 meter. Een berekening van het groepsrisico of nadere verantwoording is daardoor niet noodzakelijk.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied ligt de Rijksweg A2 en de spoorlijn Eindhoven-Weert, die als transportroute voor gevaarlijke stoffen worden aangemerkt. Het plangebied ligt op circa 500 meter van de rijksweg A2 en circa 350 meter van de spoorlijn Eindhoven-Weert en daarmee niet binnen de 200 meter-criterium van de transportroute (art 8 Bevt) en tevens niet in een plasbrandaandachtsgebied (30 meter). Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn (1 kilometer) en de Rijksweg A2 (880 meter). Op basis van de art. 7 Bevt is hierna in gegaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Advies Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

Op basis van de brochure 'Richtlijn advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen' van de Veiligheidsregio is het standaardadvies van toepassing. Het standaardadvies luidt:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas bij de uitvoering van het plan de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, wordt er vanuit gegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen).

- BLEVE-scenario; Het ontstaan van een koude BLEVE is niet te bestrijden, omdat de tank meteen explodeert. De branden die door de explosie ontstaan kunnen wel bestreden worden. Over de weg worden tankauto's vervoerd die - vanwege de maatregelen uit de Safety Deal - beschikken over hittewerende bekleding waardoor een warme BLEVE bij LPG-tankwagens gedurende ten minste 75 minuten wordt voorkomen. De brandweer is daardoor in staat de tank tijdig te koelen. Over het spoor worden tankwagons vervoerd die niet van deze hittewerende coating zijn voorzien. Dit heeft gevolgen voor het tijdig kunnen koelen van een tankwagon om zo een warme BLEVE te voorkomen.
- Toxisch scenario; Bij een ongeval met toxische vloeistoffen maakt de brandweer, afhankelijk van de soort stof en de hoeveelheid stof, een afweging of stabilisatie van een incident mogelijk is.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. De beoogde ontwikkeling (reguliere woningbouw) voorziet niet in het langdurig verblijf van groepen beperkt zelfredzame personen.

Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario.

- BLEVE scenario; In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen binnen de 80 meter slachtoffer worden. Binnen 355 meter bij een weg en 460 meter bij het spoor zal een bepaald percentage personen slachtoffer worden. Het plangebied bevindt zich niet binnen de 80 meter zone en niet binnen de zone van 355 meter vanaf de A2. Wel deels binnen de 460 meter zone van het spoor. Omdat een koude BLEVE kan plaatsvinden zonder enige aankondiging vooraf is schuilen in principe de beste optie. De omgeving zal verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde.
- Toxisch scenario; Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw de voorkeurshandeling. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang. De zelfredzaamheid kan bevorderd worden door een goed alarmeringssysteem. Gericht risicocommunicatie aanwezigen (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering van het gebied sneller verloopt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat, en om bedrijven voldoende ruimte te bieden om hun bedrijfsvoering uit te oefenen, dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Voor het beoordelen van mogelijke hinder tussen (bedrijfs)activiteiten en woningen kan de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden gehanteerd. In de brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van diverse typen bedrijven. Vervolgens is in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijfstypen en gevoelige objecten (zoals woningen), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand en is van toepassing op woningen in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Naast het omgevingstype rustige woonwijk wordt het omgevingstype gemengd gebied onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De woningen die in het plangebied worden gerealiseerd, worden gerekend tot het omgevingstype rustige woonwijk.

5.6.1 Toetsing initiatief

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen. Woningen betreffen geen milieubelastende activiteiten in het kader van Bedrijven en milieuzonering.

De directe omgeving aan de zuidzijde van het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. Ten noorden en ten westen van het plangebied liggen een aantal agrarische bedrijfsterreinen. Ter plaatse van deze bedrijfsterreinen zijn verschillende vormen van agrarisch bedrijvigheid toegestaan. Met uitzondering van het aspect 'geur' (hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.7) geldt een richtafstand van maximaal 50 meter voor de overige aspecten (stof, gevaar en geluid). Het dichtstbijzijnde bedrijf aan De Kievit 6 is gelegen op ruim 70 meter van de bestemming 'Woongebied' binnen het plangebied, waarbinnen milieugevoelige functies (de woningen) zijn toegestaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

5.7 Geur

5.7.1 Wet- en regelgeving

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit. De Wgv stelt één landsdekend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Het plangebied ligt voor een gedeelte in een gebied waarvoor de gemeente Cranendonck in haar Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cranendonck een aangepaste geurnorm heeft vastgesteld.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

5.7.2 Toetsing initiatief

Ten behoeve van de ontwikkeling is door De Roever een geuronderzoek uitgevoerd, die in gaat op:

- vaste afstanden (toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij en bijbehorende regeling);
- voorgrondbelasting (toetsing aan de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij);
- achtergrondbelasting (toetsing aan de GGD-richtlijn geurhinder, oktober 2002).

Vaste afstanden

De afstand van de woningen – die deel gaan uitmaken van de bebouwde kom – dient ten minste 100 meter te bedragen ten opzichte van veehouderijen. Binnen 100 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen met vergunning voor het houden van dieren aanwezig.

Voorgrondbelasting

De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgroondbelasting' genoemd. Gelet op de totale geuremissie en de afstand tot het plangebied zijn de veehouderijen aan Sterkselseweg 15 en Grote Bleek 3 maatgevend voor de individuele geurbeoordeling. Voor beide veehouderijen zijn geurcontouren bepaald. Het dichtstbijzijnde noordelijk gedeelte van het plangebied, waarvoor een geurnorm van 3 ouE/m³ geldt, ligt buiten de geurcontour van 3 ouE/m³ van de Grote Bleek 3. Het gedeelte van het plangebied waarvoor een geurnorm van 3 ouE/m³ geldt ligt voor een gedeelte binnen de geurcontour van 3 ouE/m³ van de veehouderij aan de Sterkselseweg 15. Dit wil niet per definitie zeggen dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat of dat de belangen van de veehouderij worden geschaad. In paragraaf 4.2.1 van het geuronderzoek wordt een nadere onderbouwing gegeven waarom in dit geval sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en de belangen van de veehouderij worden niet geschaad.

Achtergrondbelasting

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. De hoogst berekende achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 6,0 ouE/m³. Dit komt overeen met een 'goed' woon- en verblijfsklimaat, op basis van de 'GGD-richtlijn geurhinder'.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

5.8 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

5.9 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Antea Group een verkeersonderzoek opgesteld waarbij inzichtelijk gemaakt wordt welke gevolgen deze ontwikkeling heeft ten aanzien van de verkeersgeneratie, parkeerbehoefte en afwikkeling op de bestaande wegenstructuur.

5.9.1 Verkeer

Om de toekomstige verkeersgeneratie te kunnen bepalen wordt gebruik gemaakt van kencijfers van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De exacte locatie en verdeling in typologieën van de woningen binnen het plangebied ligt niet vast. In het bestemmingsplan is flexibiliteit opgenomen om vraaggestuurd te kunnen ontwikkelen. Om de verkeersgeneratie te berekenen is gekozen voor een realistisch worst case scenario. Worst case houdt in dit geval in:

- het maximaal aantal woningen;
- hanteren van de maximale norm per woningtype;
- op basis van fysieke ruimte zijn zoveel mogelijk woningen met hoge verkeersgeneratie opgenomen.

De totale verkeersgeneratie van de 100 woningen bedraagt circa 880 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een werkdag, uitgaand van een realistisch worst-case scenario. De invloed van de

ontwikkeling op het omliggende wegennet is in beeld gebracht aan de hand van twee kruispuntberekeningen. De kruispuntberekeningen zijn uitgevoerd voor de kruispunten van het plangebied met de Sterkselseweg en de bestaande weg Neerlanden.

De kruispuntberekening zijn uitgevoerd voor de maatgevende ochtend- en avondspits. De afwikkeling van het verkeer wordt berekend aan de hand van de gemiddelde wachttijd en de IC-ratio (intensiteit / capaciteit). Bij een IC-ratio lager dan 0,8 wordt gesproken over een goede doorstroming, in deze gevallen zijn er geen doorstromingsknelpunten te verwachten. De IC-ratio blijft op beide kruispunten in zowel de ochtend- als de avondspits ruim onder de grenswaarde van 0,8, namelijk 0.11 in de ochtendspits en 0.18 in de avondspits. Ook de gemiddelde wachttijden blijven ruim onder de 15 seconden (grenswaarde voor een goede doorstroming), namelijk maximaal 5 seconden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

5.9.2 Parkeren

Voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. Voor het plangebied wordt uitgegaan van een stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' in de omgevingscategorie 'rest bebouwde kom'. Om de parkeerbehoefte te berekenen is gekozen voor een realistisch worst case scenario. Worst case houdt in dit geval in:

- het maximaal aantal woningen;
- hanteren van de maximale norm per woningtype;
- op basis van fysieke ruimte zijn zoveel mogelijk woningen met hoge verkeersgeneratie opgenomen.

De totale parkeerbehoefte van de 100 woningen bedraagt circa 251 parkeerplaatsen op basis van het realistisch worst case scenario. De daadwerkelijke parkeerbehoefte hangt af van de daadwerkelijk te realiseren woningen (aantal en typologieën). In de regels van dit plan wordt geborgd dat ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning aangetoond moet worden dat wordt voldaan aan het de parkeernorm.

5.10 Water

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. In de waterparagraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

5.10.1 Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water.

Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. Andere belangrijke elementen uit de genoemde documenten zijn de driestapsstrategieën:

- vasthouden - bergen - afvoeren (waterkwantiteit);
- schoon houden – scheiden - zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Tenslotte is de “Beleidsbrief regenwater en riolering” nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

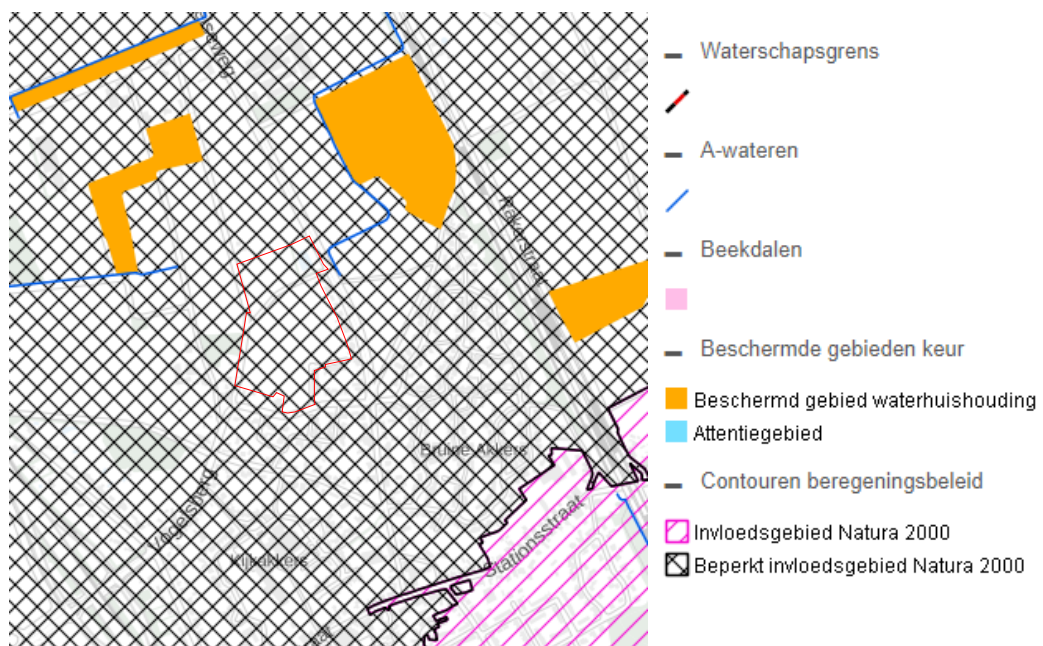
Beleid provincie Noord-Brabant

Het provinciale beleid, zoals opgenomen in het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016 - 2021, bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016 - 2021. Het Provinciaal Waterplan (met name ruimtelijke aspecten hierin) heeft de status van structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Beleid waterschap de Dommel

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart waarop het plangebied is weergegeven.



Keurkaart waterschap De Dommel

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De bouw of uitbreiding van woningen en bedrijven resulteert vaak in een toename aan dak- en erfverharding. Hemelwater dat op deze daken valt wordt meestal óf via het rioolstelsel óf via watergangen afgevoerd. Bij hevige regenval kan op verschillende plaatsen wateroverlast ontstaan doordat in korte tijd veel hemelwater tot afstroming komt. Bovendien zorgt de versnelde afvoer op de hoge zandgronden in Brabant ook nog eens voor verdrogingsproblemen, aangezien het water niet de tijd krijgt om het grondwater aan te vullen. Daarom vraagt het waterschap om voor het hemelwater onderstaande waterkwantiteitstrits toe te passen voor schoon hemelwater, afkomstig van verhard oppervlak:

1. Hergebruik

2. Vasthouden / infiltreren
3. Bergen
4. Afvoeren naar oppervlaktewater
5. Afvoeren naar een rioolstelsel

Beleid gemeente Cranendonck*Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020*

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck voor de periode 2016 tot en met 2020 volgens welk beleid invulling wordt gegeven aan stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat.

De hoofddoelstellingen in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan zijn:

- Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- Doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
- Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt. Voor nieuwbouw geldt als uitgangspunt dat voldoende drooglegging gegarandeerd kan worden ten aanzien van grondwater zodat men in en rond de woning 'droge voeten' houdt.

Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van afvoer en verwerking hemelwater is in het document 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck' nader uitgewerkt. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het landelijke beleid en het beleid van het waterschap. Het gemeentelijke beleid is erop gericht de kansen voor ontvlechting van hemelwater en afvalwater in de toekomst zoveel als mogelijk aan te grijpen. Bij nieuwbouw wordt tijdens de watertoets gekeken of een gebied geschikt is om te bebouwen. Hierbij wordt gekeken of grondwater belemmerend kan zijn voor de bestemming van het gebied en zo ja welke maatregelen in de inrichtings- en bestemmingsfase nodig zijn. De benodigde maatregelen moeten worden uitgevoerd om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen. Om meer zekerheid te geven worden voortaan bouwpeilen aangegeven door de gemeente. Door bouwpeilen af te geven wordt gestuurd op de hoogteligging van een pand. Hiermee wordt voorkomen dat een pand lager wordt aangelegd dan de omgeving, waardoor de kans op grondwateroverlast (en hemelwateroverlast) wordt verkleind.

5.10.2 Toetsing initiatief

Oppervlaktewater

Op basis van de Keurkaart zijn binnen het plangebied geen A-wateren, beschermde gebieden of attentiegebieden aanwezig. In het noordoosten van het plangebied is een bestaande poel aanwezig. Deze poel heeft een bergings- en infiltratiefunctie van het hemelwater van De Neerlanden fase I. Mogelijk kan deze poel ook een rol spelen in de bergings- en infiltratiefunctie van het hemelwater van De Neerlanden II.

Afvalwater en Hemelwater uitbreiding woongebied

Bij de bouw van de woningen wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, zodat vervuiling van bodem en grondwater wordt voorkomen. Op basis van de 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck' woninguitbreidingen wordt gekozen voor het afvoeren van het huishoudelijk afvalwater in een DWA-stelsel (Droog Weer Afvoer-stelsel: rioolstelsel waarmee geen regenwater wordt afgevoerd maar alleen huishoudelijk afvalwater) en het apart inzamelen, afvoeren en verwerken van hemelwater via bovengrondse of ondergrondse hemelwatervoorzieningen. Voor de hemelwaterafvoer van particuliere verhardingen gaat de gemeente uit van afvoer bovengronds (via goten) naar de openbare ruimte of ondergronds (via een leidingsstelsel) met een overloop op de erfgrans naar de openbare ruimte. Voor de hemelwaterafvoer van

de openbare verhardingen gaat de gemeente uit van afvoer bovengronds of ondergronds en centrale verwerking van het hemelwater via een bergingsvoorziening met aansluiting op oppervlaktewater of een combinatie van een bergingsvoorziening en infiltratievoorziening. Als alternatief kan een projectontwikkelaar of particulier ook kiezen voor afvoer en verwerking van hemelwater van particuliere verhardingen op eigen terrein.

De bodem bestaat tot de maximaal geboorde diepte van 4,53 meter onder maaiveld volledig uit zand. Het grondwater bevindt zich variërend van 1,52 tot 2,68 meter onder maaiveld.

In dit geval wordt uitgegaan van: *ontwerp compensatieberging: 60 mm, indien de toename verhard oppervlak hoger is dan 2.000 m², zorgdragen voor lediging van de voorziening in circa 24 uur.*

In dit geval is sprake van een flexibel bestemmingsplan, waardoor exacte oppervlaktes aan verhard oppervlakte niet bekend zijn. Om te allen tijde te voorzien in voldoende waterberging is een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de waterberging.

De nadere uitwerking van de waterhuishouding en benodigde voorzieningen is opgenomen in het Waterhuishoudkundig plan (zie bijlage 14 van deze toelichting).

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

5.11 Flora en fauna

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden uitgevoerd indien de werkzaamheden niet in strijd zijn met de Wet natuurbescherming en het beleid van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Daarom is inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten en beschermde gebieden in de invloedsfeer van het plangebied en de effecten hierop. Door Sweco is een Verkennend Natuuronderzoek uitgevoerd.

5.11.1 Gebiedsbescherming

Binnen het plangebied of grenzend aan het plangebied zijn geen gronden aanwezig die behoren tot een Natura 2000-gebied of tot Natuurnetwerk Brabant (NNB).

Natura2000

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' op een afstand van circa 2 kilometer van het plangebied. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de afstanden tot Natura 2000-gebieden, zijn directe effecten op voorhand uitgesloten. Indirecte effecten van verzuring en vermesting als gevolg van een toename van stikstofdepositie in de daarvoor gevoelige delen in Natura 2000-gebieden, zijn niet op voorhand uit te sluiten.

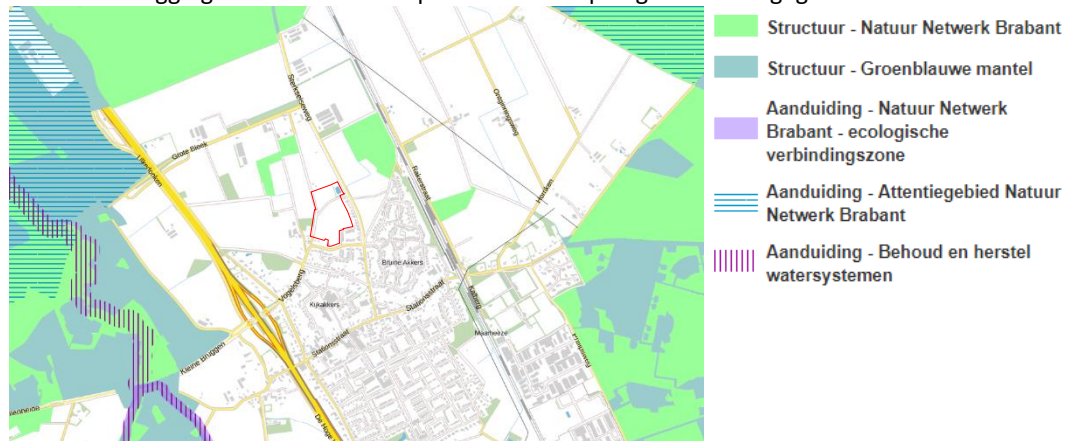
Ten behoeve van dit plan heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant onderzoek (bijlage 11) verricht naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Voor de voorgenomen ontwikkeling blijkt dat AERIUS Calculator voor beide fasen (de realisatiefase en de gebruiksfase) een bijdrage van niet meer dan 0,00 mol per ha per jaar berekent op stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebieden. Dit onder de voorwaarde dat maximaal 50 per jaar gebouwd mogen worden en dat geen gebruik wordt gemaakt van sfeerverwarming, behoudens elektrische sfeerverwarming. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in de regels van dit plan.

Op basis van dit resultaat kan de geplande woningbouwontwikkeling doorgang vinden voor wat betreft het aspect stikstof; de Wet Natuurbescherming staat besluitvorming niet in de weg.

Gelet op de afstand, het tussengelegen gebied en de aard van de ontwikkeling zijn er geen andere verstoringfactoren voor de Natura 2000-gebieden te verwachten. Er kan worden geconcludeerd dat geen vergunning voor de Wet natuurbescherming hoeft te worden aangevraagd.

Natuurnetwerk Brabant

De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangemerkt als NNB-gebied zijn gelegen op circa 150 meter. Hierna is de ligging van het NNB ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied ten opzichte van NNB (Bron: provincie Noord-Brabant)

Het is van belang om te bepalen in hoeverre er aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de NNB kan optreden. Het plangebied ligt niet binnen de NNB waardoor ruimtebeslag op voorhand uitgesloten kan worden. Effectindicatoren zoals verstoring en versnippering dan wel overige directe effectindicatoren zijn gelet op de relatief grote afstand tot nabijgelegen NNB, de tussenliggende barrières en de aard van de ontwikkeling op voorhand uitgesloten.

5.11.2 Soortbescherming

Zolang de poel met houtwal behouden blijft (of versterkt worden), kan op basis van dit verkennend onderzoek gesteld worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is binnen de kaders van de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming. Er is dan geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Indien aantasting van de poel en omliggende houtwal planologisch mogelijk wordt gemaakt met het bestemmingsplan, is aanvullend onderzoek naar aanwezigheid van de Alpenwatersalamander noodzakelijk. Indien blijkt dat de Alpenwatersalamander aanwezig is, is mogelijk een ontheffing noodzakelijk.

Een ontheffing is niet nodig indien gewerkt kan worden conform een geldige en ministerieel goedgekeurde gedragscode. Aanvullend onderzoek zal inzicht geven of het bestemmingsplan uitvoerbaar is met betrekking tot de Wet natuurbescherming, onderdeel soortenbescherming. In de uitvoeringsfase dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van broedvogels. Van belang is dat in gebruik zijnde nesten niet worden aangetast en dat broedende vogels niet verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot augustus, maar kan, afhankelijk van de lokale meteorologische omstandigheden eerder of later beginnen en eindigen.

Conclusie

Geconcludeerd is dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is binnen de kaders van de Wet natuurbescherming. Van belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan is geen sprake, mits rekening wordt gehouden met broedvogels.

5.12 Archeologie

5.12.1 Beleid

Europees beleid

Het "Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed", kortweg het Verdrag van Malta, is op 16 januari 1992 te Valetta tot stand gekomen. Het Verdrag beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In 1992 ondertekende Nederland het 'Verdrag van Malta' van de Raad voor Europa. In het verdrag is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. Het verdrag is geratificeerd door de Eerste en Tweede Kamer en in september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Rijksbeleid

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het betreft daarbij zowel het roerend als het onroerend erfgoed. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 ingaat, maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Voor het onroerend cultureel erfgoed zijn deze wetten van grote betekenis. Het deel van de Monumentenwet 1988 dat direct raakt aan de fysieke leefomgeving, gaat namelijk op in de Omgevingswet. Het resterende deel van de Monumentenwet gaat op in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet voorziet ook in het nodige overgangsrecht, zodat artikelen uit de Monumentenwet tussen 2016 en 2021 niet zo maar komen te vervallen. De Erfgoedwet en de Omgevingswet regelen de zorg voor ons bodemarchief en zijn de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 ondertekende. De essentie van deze wetgeving is dat waardevolle archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem behouden blijven.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Cranendonck heeft een rijk en gevarieerd bodemarchief. Ondanks de omvangrijke erosie als gevolg van woningbouw en ontgravingen, is er nog veel in de bodem bewaard. Cranendonck kent naast terreinen met een beschermde monumentenstatus ook een aantal terreinen met een vastgestelde archeologische waarde. Binnen het grondgebied van Cranendonck worden op de waarden- en verwachtingenkaart daarnaast vier archeologische verwachtingszones onderscheiden op grond van de beredeneerde dichtheid aan archeologische sporen en vondsten. Uitgangspunten van het beleid zijn:

- Eerste uitgangspunt is dat bekende archeologische en cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk worden ontzien. In gebieden waar kans is op de aanwezigheid van belangrijke waarden, wordt hier vroegtijdig rekening mee gehouden, zodat bouwprojecten en dergelijke het erfgoed zo min mogelijk schaden.
- Tweede uitgangspunt is dat archeologie geen belemmering mag zijn voor ontwikkeling en gebruik van de grond, om welke reden werkzaamheden wegens onvoldoende vooronderzoek ook niet vertraagd mogen worden door onverwachte vondsten.
- Derde uitgangspunt is dat archeologisch onderzoek waar dat kan, moet leiden tot kwaliteitsvolle beeldvorming en kennisvermeerdering over het verleden van de gemeente Cranendonck. Deze beeldvorming moet tevens toegankelijk zijn voor de inwoners/het publiek.

De bijbehorende beleidskaarten (archeologie, respectievelijk cultuurhistorie) zijn afgeleid van de waarden- en verwachtingenkaarten, maar zijn qua kaartbeeld vereenvoudigd en geschematiseerd.

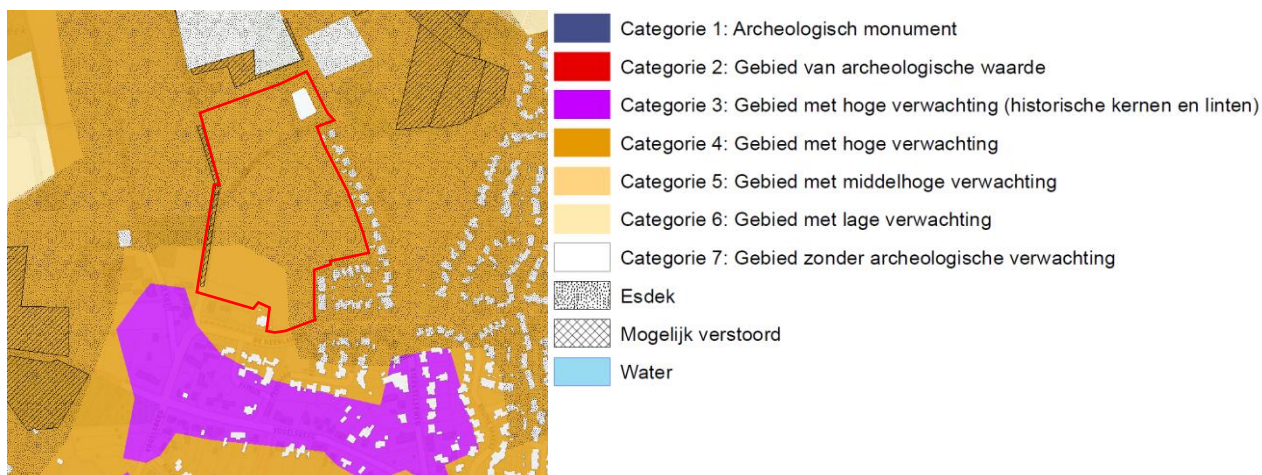
De beleidskaarten worden vertaald op de verbeelding van bestemmingsplannen. Volgens de wettelijke verplichting wordt op deze manier in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden.

Om tot een afgewogen beleid te komen zijn de archeologisch waardevolle gebieden in 7 categorieën verdeeld, waarvan de eerste die van de beschermde rijksmonumenten is. Voor werkzaamheden op deze plaatsen is altijd een vergunning krachtens de Erfgoedwet juncto de Monumentenwet 1988 vereist. Voor de andere categorieën wordt in de planregels bij het bestemmingsplan een onderzoeksplicht vastgelegd, indien een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. Of een onderzoeksplicht van toepassing is, verschilt per categorie. Per categorie zijn ondergrenzen voor de omvang en de diepte van de ingreep bepaald. Alleen voor de tweede categorie (na de rijksmonumenten), de gebieden van archeologische waarde, is voor de oppervlakte het wettelijk minimum van 100 m² genomen. Projecten die over een groter oppervlak de bodem verstoren, zijn onderzoeksplichtig. De Erfgoedwet juncto de Monumentenwet geeft geen minimum voor de verstoringsdiepte.

5.12.2 Toetsing initiatief

Archeologische beleidskaart

Voor Cranendonck is voorgesteld geen onderzoeksplicht op te leggen voor werkzaamheden die niet dieper reiken dan 30 cm, of 50 cm in gebieden met een esdek. Voor de andere categorieën zijn de grenzen verruimd (tot 250, 500 of 2.500 m² oppervlakte, respectievelijk 30/50 cm diepte). Hierdoor zijn alleen de grotere projecten onderzoeksplichtig en geldt voor de meeste projecten geen onderzoeksplicht. Voor de archeologie geldt de afweging dat in deze categorieën alleen grotere onderzoeken tot meerwaarde leiden. Kleinschaligere onderzoeken vormen een grote belasting voor alle betrokkenen en hebben buiten de gebieden van archeologische waarde weinig informatierendement.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Cranendonck

Het plangebied ligt op basis van de archeologische beleidskaart in categorie 4. Er geldt een onderzoeksplicht voor werkzaamheden die dieper reiken dan 30 cm of 50 cm indien gebieden met een esdek én de bodemingrepen een groter oppervlakte beslaan dan 250 m².

Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Door Antea Group is ter plaatse het plangebied een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (bijlage 12).

In het bureauonderzoek is een brede verwachting uitgesproken die mede afhankelijk is van de intactheid van de bodemopbouw. Tijdens het booronderzoek is gebleken dat in grote delen van het plangebied de bodemopbouw zodanig intact is dat de aanwezigheid van archeologische sporen

niet kan worden uitgesloten. Er is in het plangebied sprake van drie verschillende profieltypen: een A- AC- C profiel, een A-BC-C profiel en een A-C profiel. In principe is alleen bij de boringen met een AC-horizont de top van de C-horizont met zekerheid verstoord, in alle andere gevallen is de opbouw zodanig intact dat archeologische sporen bewaard gebleven kunnen zijn.

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen tijdens het onderzoek. Er zijn op dit moment nog geen uitgewerkte plannen bekend voor het plangebied. De verstoring is afhankelijk van de gekozen funderingswijze, de noodzaak tot onderkeldering voor parkeren etc. Het is thans vrij gebruikelijk om voor een bouwkuil bij nieuwbouw alle 'zwarte grond' te verwijderen. In dat geval verstoren de ingrepen mogelijk vindplaatsen. Deze verstoring kan tot een minimum wordt beperkt door op staal en alleen met funderingsstroken te funderen.

Selectieadvies

Tijdens het booronderzoek is een groot aantal boringen een AC-profiel aangetroffen. In de overige boringen is sprake van een geroerde tussenlaag, waaruit volgt dat de top van de C-horizont (en daarmee het archeologisch sporenniveau) hoogstwaarschijnlijk verstoord is geraakt.

In grote delen van Zuidoost-Brabant is aangetoond dat archeologische vindplaatsen nog voorkomen onder een AC-profiel.

Het advies van Antea Group is om in de delen van het plangebied waar een AC-profiel is aangetroffen een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Omdat op basis van de aangetroffen menglaag niet kan worden gereconstrueerd hoe groot de verstoring is van de oorspronkelijke top van de C-horizont adviseert Antea Group daarnaast om enkele proefsleuven door te leggen in de delen waar een menglaag aanwezig is. Het bevoegd gezag ging op 14-10-2019 akkoord met het gegeven advies. De enige kanttekening hierbij is dat als blijkt dat de bodemopbouw niet dermate verstoord is, deze zone ook volledig door middel van proefsleuven wordt onderzocht.

Programma van Eisen

Voor het uitvoeren van gravend proefsleuvenonderzoek dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Dit PvE is door Antea Group opgesteld (bijlage 13). Hierin worden de randvoorwaarden voor het uitvoeren van het veldonderzoek door middel van proefsleuven opgenomen. De aanpak is om in de delen van het gebied waar een AC-profiel aanwezig is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Omdat op basis van de aangetroffen menglaag niet kan worden gereconstrueerd hoe groot de verstoring is van de oorspronkelijke top van de C-horizont, worden enkele proefsleuven doorgelegd in de delen waar een menglaag aanwezig is.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken moet op basis van het goedgekeurde PvE een proefsleuvenonderzoek plaatsvinden. Dit proefsleuvenonderzoek is ten tijde van de vaststelling van dit plan nog niet uitgevoerd. Het onderzoek wordt op korte termijn na vaststelling van dit plan uitgevoerd en afgerond, voorafgaand aan de bouwontwikkelingen.

Ter bescherming van de archeologisch verwachting is een dubbelbestemming opgenomen.

5.13 Cultuurhistorie

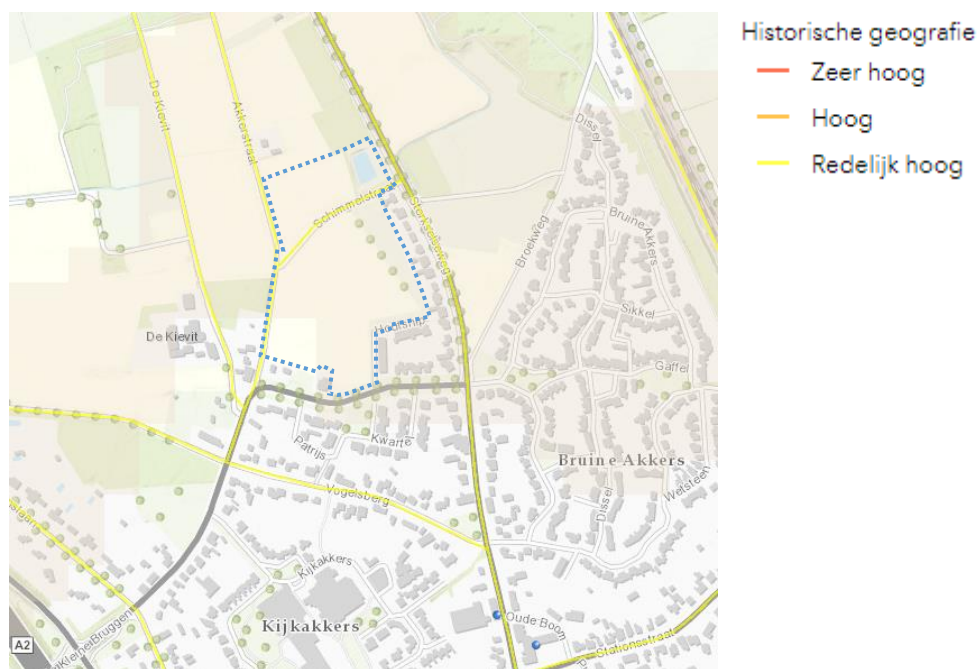
5.13.1 Algemeen

Onder de noemer 'Modernisering Monumentenzorg' (MoMo) is de laatste jaren op rijksniveau een verschuiving ingezet van een objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte bescherming van cultuurhistorische waarden. Per 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd dat in de toelichting van bestemmingsplannen moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de bescherming daarvan wordt omgegaan.

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

5.13.2 Toetsing initiatief

Op basis van de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart betreffen de Schimmelstraat en de Akkerstraat in het plangebied historische geografische lijnen van redelijk hoge waarde.



Uitsnede provinciale Cultuurhistorische waardenkaart

De Akkerstraat blijft behouden en de Schimmelstraat is opgenomen in het structuurplan van de gebiedsvisie. Daarmee blijven de historische lijnen behouden met de ontwikkeling van De Neerlanden II. In en in de directe nabijheid van het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect water geen belemmering oplevert voor de beoogde ontwikkeling in het voorliggend bestemmingsplan.

5.14 Besluit milieueffectrapportage

5.14.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de

bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Op 7 juli 2017 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wetswijziging heeft voor vormvrije m.e.r.-beoordelingen geen inhoudelijke gevolgen, maar heeft wel een procedurele verandering tot gevolg. Het bevoegd gezag dient op grond van de wetswijziging namelijk voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpbesluit of ontwerpbestemmingsplan – net als bij 'formele' m.e.r.-beoordelingen - te besluiten of al dan niet een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Indien sprake is van een particuliere initiatiefnemer, dient deze een aanmeldnotitie in te dienen op basis waarvan het bevoegd gezag kan besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Indien het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is -waarvan in dit geval sprake is- geldt geen verplichting tot het opstellen van een aanmeldnotitie.

5.14.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. De aanleg van nieuwe woningbouwlocaties van enige omvang valt onder dit begrip. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 100 woningen mogelijk en het plangebied heeft een omvang van circa 5 hectare. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

5.14.3 Toetsing initiatief

Kenmerken van het project

Het plan voorziet in een ontwikkeling van onbebouwd agrarisch gebied tot een woningbouwlocatie. Het woningbouwproject voorziet in totaal maximaal 100 woningen, openbaar groen, waterhuishoudkundige voorzieningen, interne verkeersstructuur en parkeervoorzieningen. Er is verder geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de

omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

Het plan wordt gerealiseerd op een locatie die in de huidige situatie onbebouwd is en voor het overgrote deel agrarisch in gebruik is. Het plangebied beslaat circa 5 hectare aan de noordzijde van de kern Maarheeze. De straten De Neerlanden, Wulp en Houtsnip vormen samen met de daaraan liggende bebouwing de zuidelijke grens van het plangebied. De overige grenzen worden gevormd door de Akkerstraat aan de westzijde, de Sterkselseweg aan de oostzijde en agrarische percelen aan de noordzijde.

Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande paragrafen, vooral beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De effecten buiten de plangrenzen worden voornamelijk veroorzaakt door een toename van verkeer op de wegen rond het plangebied met bijbehorende gevolgen voor wegverkeerslawaai. De effecten zijn niet significant en de realisatie van de woningbouwlocatie stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkelingen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Hierover heeft het college van burgemeester en wethouders op 10 maart 2020 – voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan – een besluit genomen. Een volledige MER-rapportage, als bedoeld in artikel 7.2 van de Wet milieubeheer, is niet benodigd.

6 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Plansystematiek

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: Algemene regels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Bestemming 'Groen'

De grotere openbare groengebieden, zoals de centrale brink, zijn bestemd als 'Groen'. De gronden zijn aangewezen voor: bermen, speelvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, kunstwerken/standbeelden, voorzieningen voor langzaam verkeer, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut. Er zijn uitsluitend voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals lichtmasten en speelvoorzieningen) toegestaan.

Bestemming 'Verkeer'

De bestaande Schimmelstraat aan de westzijde van het plangebied en de bestaande wegen Wulp en Houtsnip zijn bestemd als 'Verkeer'. De gronden zijn aangewezen voor: wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden, verkeer- en parkeervoorzieningen, terrassen, behorende bij aangrenzende horecagelegenheden, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, met de daarbij behorende erven en terreinen. Er zijn uitsluitend voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals lichtmasten) toegestaan.

Bestemming 'Woongebied'

De gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor woningen, aan-huis-verbonden-beroepen, verkeersdoeleinden (waaronder wegen, pleinen, paden en parkeervoorzieningen), groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut, waterpartijen, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het maximum aantal woningen bedraagt 100. De bouwregels voor hoofdgebouwen verschillen per deelgebied (Rondom de Brink, Buitenrand en Boerenerf). Deze bouwregels gaan onder meer in op

de maximale goot- en bouwhoogte, minimale en maximale dakhelling, maximum aantal per bouw-massa, maximum diepte van het hoofdgebouw en de afstand van de naar de weggekeerde bouw-perceelgrens.

Voor bijbehorende bouwwerken bij woningen (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) zijn separaat bouwregels opgenomen. De totale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 75 m² of 90 m² (ter plaatse van deelgebied Boerenerf), met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter het hoofdgebouw maximaal 50% mag bedragen. Tevens zijn maximale goot- en bouwhoogten en regels ten aanzien van de situering opgenomen. Daarnaast gelden bouwregels voor voorzieningen van algemeen nut en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals lichtmasten) toegestaan.

Bij recht zijn uitsluitend daken van hoofdgebouwen met een dakhelling toegestaan. Voor realisatie van platte daken is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee incidenteel en onder voorwaarden een plat dak kan worden toegestaan.

Daarnaast gelden specifieke regels voor parkeren en waterberging. Oprichting of uitbreiding van een gebouw of functiewijziging is uitsluitend toegestaan indien wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Voor het realiseren compenserende waterberging zodra nieuwe bebouwing en/of verharding wordt gerealiseerd, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Tevens zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het treffen van investeringen in ruimtelijke kwaliteit overeenkomstig het Landschappelijk inpassingsplan (bijlage 2 van de regels).

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Alle gronden in het plangebied zijn bestemd voor 'Waarde – Archeologie'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming gelden zowel de enkelbestemming als de dubbelbestemming. De dubbelbestemming voegt ten opzichte van de enkelbestemmingen regelingen toe ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Voor bouwwerkzaamheden wordt pas toestemming verleend nadat de archeologische waarde van het betreffende gebied is vastgesteld en vaststaat dat de bouwactiviteiten geen schade aan kunnen brengen aan de aanwezige archeologische resten.

7 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien de gemeente het plangebied nagenoeg volledig in eigendom heeft is vaststelling van een exploitatieplan niet benodigd. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal dit laatste perceel (circa 2.000m²) aangekocht en getransporteerd zijn. Ten behoeve van de uitvoerbaarheid is een grondexploitatiecomplex inclusief grondexploitatiebegroting opgesteld. Daaruit blijkt dat de toekomstige opbrengsten hoger zijn dan de gemaakte en te verwachten kosten waardoor het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijk

Vooroverleg

Het bestemmingsplan 'De Neerlanden II' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Daarnaast doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De reacties en de beantwoording daarop zijn verwerkt in de Nota inspraak en vooroverleg.

Inloopavond

Op 20 juni 2019 heeft een inloopavond plaatsgevonden in de Smeltkroes in Maarheeze, waar gelegenheid was voor omwonenden en andere belangstellenden om te vragen stellen en reacties te geven over voorontwerp bestemmingsplan.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft voor een termijn van 4 weken ingaande op woensdag 12 juni 2019 (tot en met 10 juli 2019) ter inzage gelegen. In deze periode is voor eenieder gelegenheid geboden om een inspraakreactie in te dienen. De reacties en de beantwoording daarop zijn verwerkt in de Nota inspraak en vooroverleg.

Nota inspraak en vooroverleg

De Nota inspraak en vooroverleg is als bijlage 16 toegevoegd aan deze toelichting. Hierin zijn de inspraakreacties en vooroverlegreacties samengevat en beantwoord. Daarbij is aangegeven of de inspraakreacties en vooroverlegreacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 maart 2020 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Er zijn 8 zienswijzen ontvangen. Één van de zienswijzen, is op een later moment per brief ingetrokken. De resterende 7 zienswijzen zijn in de Nota Zienswijzen samengevat en beantwoord. De Nota Zienswijzen is als bijlage 17 toegevoegd aan deze toelichting. Vervolgens is het plan voor vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.