

FASTGESTELD

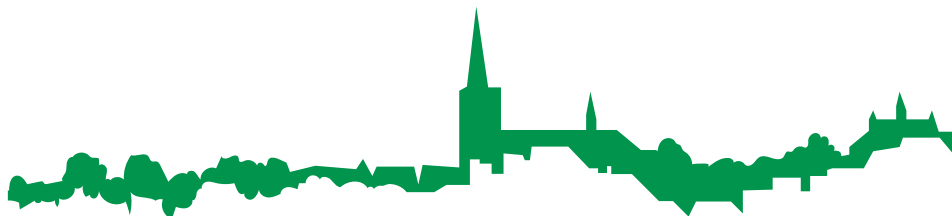
BESTEMMINGSPLAN STATIONSSTRAAT 22-24 KIJKAKKERS ONG. TE MAARHEEZE





BESTEMMINGSPLAN STATIONSTRAAT 22-24 KIJKAKKERS ONG. TE MAARHEEZE GEMEENTE CRANENDONCK

Planstatus	Vastgesteld
Datum	12 - 07 - 2022
Plan identificatie	NL.IMRO.1706.BPMHZ5026-VAS1
Auteur(s)	Cristian van Kuijk & Zoe Zeegers



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
3.	Toekomstige situatie	9
4.	Beleidskader	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	19
5.	Planologische en milieuhygiënische aspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Water	23
5.3	Luchtkwaliteit	27
5.4	Geluid	27
5.5	Milieuzonering	29
5.6	Geur	31
5.7	Gezondheid	33
5.8	Externe veiligheid	34
5.9	Flora en fauna	35
5.10	Cultuurhistorie	38
5.11	Archeologie	40
5.12	M.e.r.-beoordeling	42
6.	Juridische regelgeving	44
6.1.	Inleiding	44
6.2.	Systematiek van de regels	44
6.3.	Beschrijving van de bestemmingen	45
7.	Uitvoerbaarheid	47
7.1	Economische haalbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is de beoogde realisatie van twee levensloopbestendige woningen aan de Kijkakkers ter plaatse van de diepe achtertuinen van de bestaande woningen aan de Stationsstraat 22 en 24 in Maarheeze.

Voor de percelen is een duurzame en toekomstbestendige invulling gewenst. Een ontwikkeling van twee levensloopbestendige en energieneutrale woningen, in combinatie met de versterking van de groenstructuur, biedt hier perspectief voor. De te ontwikkelen woningen zijn ruimtelijk goed passend in het gebied en bij de omringende woonbebouwing. Door de ontwikkeling kan tevens de groenstructuur langs de Kijkakkers versterkt worden. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de directe omgeving zal hierdoor verbeteren.

Het planvoornemen is niet in overeenstemming met de bepalingen uit het vigerend bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' van de gemeente Cranendonck. Op basis van dit bestemmingsplan kent het perceel de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is het niet mogelijk om twee woningen te realiseren buiten het bouwvlak.

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 16 september 2020 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de beoogde realisatie van twee levensloopbestendige woningen.

Middels dit bestemmingsplan wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de achterzijden van de percelen Stationsstraat 22 en 24 aan de Kijkakkers in de directe nabijheid van het centrumgebied van Maarheeze, in de gemeente Cranendonck. Het betreft de kadastrale percelen gemeente Maarheeze, Sectie A, nummers 5219, 5220, 5222 en 5223 met een totale oppervlakte van 1.292 m².

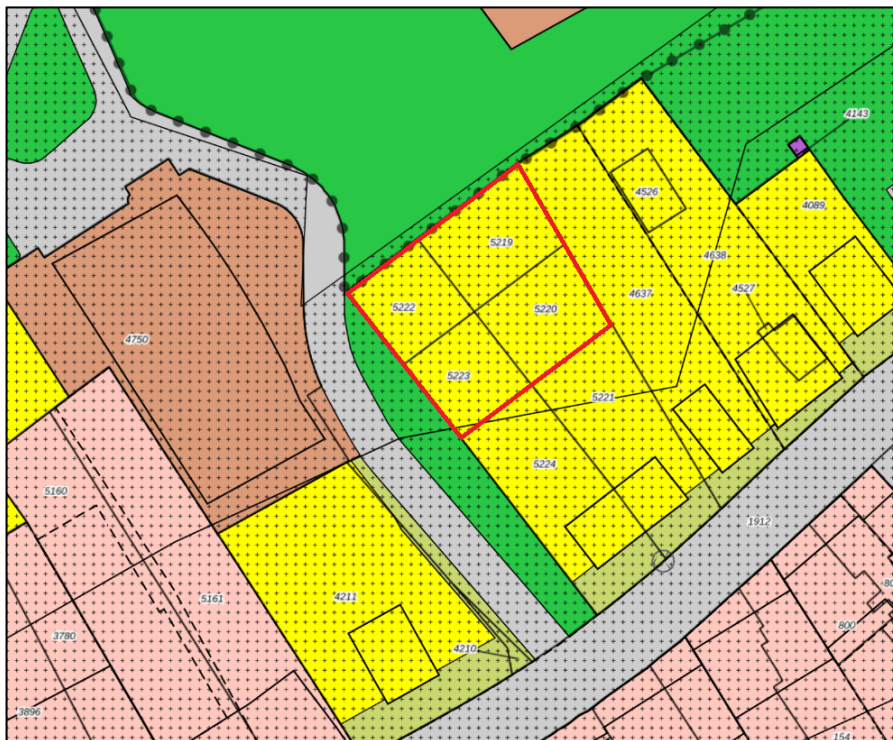
De Stationsstraat is de hoofdstraat van de kern Maarheeze met diverse centrumfuncties. Rondom de centrale groenzone aan de Kijkakkers zijn maatschappelijke voorzieningen zoals de scholen, het politiebureau en de Smeltkroes gelegen. Het plangebied ligt precies tussen de maatschappelijke voorzieningen in Kijkakkers en de centrumfuncties langs de Stationsstraat.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

- Kom Maarheeze, vastgesteld op 25 juni 2013.



Figuur 3 Het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan

Enkelbestemmingen

Binnen het plangebied ligt de enkelbestemming 'Wonen' met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor Wonen en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Voor deze bestemming geldt dat gebouwen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd.

Dubbelbestemmingen

Over het gehele plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. Deze gronden zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Een archeologisch onderzoek is vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 500 m² en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm en 50 cm bij esdekken en agrarische gebieden. Over een klein deel van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 3'. Hier is archeologisch onderzoek vereist bij het bouwen van bouwwerken groter dan 250 m² en grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm en 50 cm bij agrarische gebieden.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt weergegeven. Een beschrijving van het relevante beleidskader op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau staat in hoofdstuk 4. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid worden in hoofdstuk 7 beschreven.

2. BESTAANDE SITUATIE

Het perceel Stationsstraat 22 en 24 ligt op de hoek van de Stationsstraat en Kijkakkers in het centrumgebied van Maarheeze. De bestaande woningen aan de Stationsstraat 22 en 24 beschikken over diepe percelen van circa 75 meter diep langs de Kijkakkers. Aan de achterzijde grenzen de diepe achtertuinten door middel van een haag aan het parkgebied rondom de scholen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een woonkavel en aan de westzijde is het politiebureau gelegen.

Tussen de Kijkakkers en de achtertuinten is een groenstrook gelegen, die een verbinding vormt tussen de Stationsstraat en het parkgebied. Deze groenstrook wordt in de huidige situatie onderbroken door de achterzijde van de woonpercelen en de bestaande uitrit. Hierdoor wordt de zichtrelatie tussen de Kijkakkers/Stationsstraat en het parkgebied geblokkeerd.

De huidige ruime percelen van de woningen aan de Stationsstraat 22 en 24 hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 1280 m² en 1394 m². Het zijn percelen van circa 75 meter diep. Het plangebied betreft het achterste deel van de diepe achtertuinten. De bestaande woningen betreffen halfvrijstaande woningen met de uitstraling van een langgevelboerderij. De bouwhoogte is één bouwlaag met een kap.



Figuur 4 Bestaande situatie plangebied



Figuur 5 Bestaande woningen Stationsstraat 22 en 24

De weg Kijkakkers ligt aan de westzijde van het perceel Stationsstraat 22. Deze weg verbindt de centrumfuncties aan de Stationsstraat met de maatschappelijke voorzieningen rondom het parkgebied. De weg Kijkakkers wordt aan weerszijden begeleidt door een groenstrook. Aan de zijde van het perceel van de Stationsstraat 22 is deze groenstrook circa 6 tot 9 meter breed. Aan de kant van de straat bestaat deze groenstrook uit gras met bomen. Aan de kant van het perceel de Stationsstraat 22 zijn struiken en heesters aanwezig, die overgaan in de beplanting in de privétuin. Het bestaande bijbehorende bouwwerk van de Stationsstraat 22 staat op de erfrens. Dit bijbehorende bouwwerk bestaat uit één bouwlaag met een forse kap, waarop zonnepanelen zijn gelegen.



Figuur 6 Kijkakkers en zijkant perceel Stationsstraat 22

Aan de achterzijde van het perceel de Stationsstraat 22, tegenover het politiebureau, grenst het woonperceel bijna direct aan de straat. Hier is een bestaande uitrit naar een garage op het perceel van de Stationsstraat 24 aanwezig. Op de erfrens zijn bestaande hagen en beplanting aanwezig. Door deze hoek van het perceel die bijna direct aan de straat grens, wordt de groenstrook en de zichtlijn langs de Kijkakkers onderbroken.



Figuur 7 Achterzijde plangebied Kijkakkers met bestaande uitrit

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

Stedenbouwkundige Uitgangspunten

Om te komen tot een duurzame invulling van het gebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld.

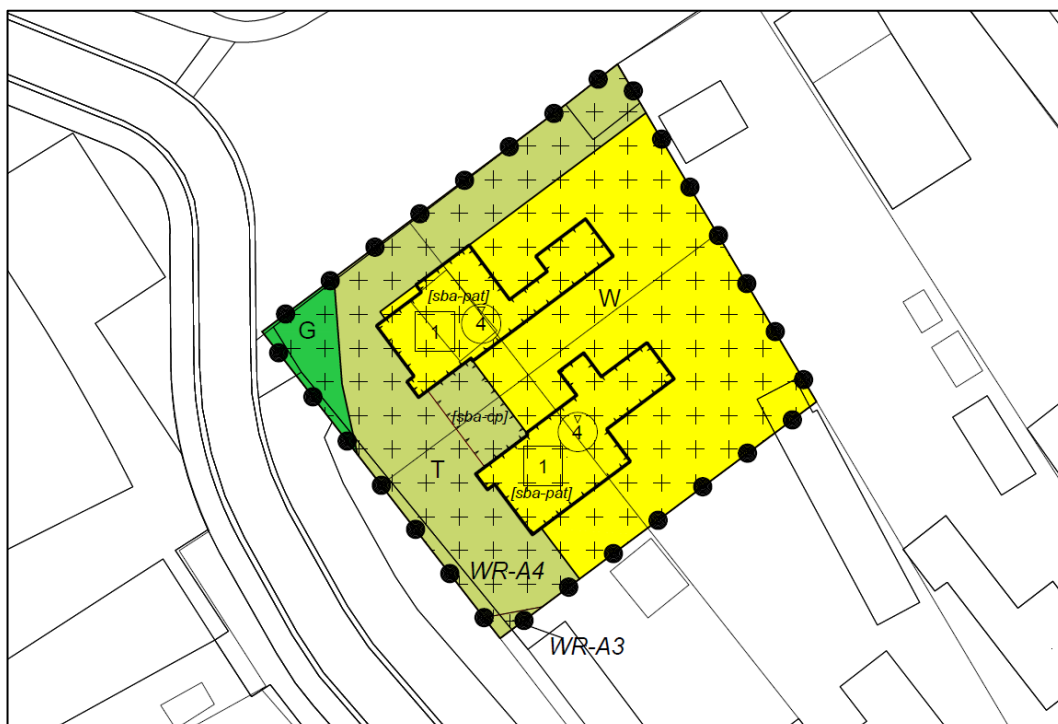
Hierbij gelden de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten:

- Versterken groenstructuur langs Kijkakkers door de hoek van het huidige woonperceel aan de achterzijde bij de groenzone te betrekken;
- Een gedeelte van circa 45 m² van het huidige woonperceel wordt bij de groenstrook getrokken. Hierdoor neemt de breedte van de groenstrook ter plaatse van de huidige uitrit toe van 1 meter naar circa 8,5 meter;
- Door het verbreden van de groenstrook ontstaat er een zichtlijn tussen de Stationsstraat/Kijkakkers en het parkgebied bij de scholen;
- De nieuwe patiowoningen staan op grotere afstand van de weg Kijkakkers dan de bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken die het huidige bestemmingsplan biedt;
- De te verbreden groenstrook wordt conform de huidige groenstrook ingericht met gras en een extra boom aan de zijde van de straat en met struweel/struiken aan de zijde van het woonperceel;
- De bestaande haag aan de zijde van het park blijft behouden, met uitzondering van het gedeelte bij de te verbreden groenstrook langs Kijkakkers;
- De bestaande uitrit wordt verplaatst in zuidelijke richting. De nieuwe uitrit wordt gecombineerd voor de beide woningen samen. Ter hoogte van de nieuwe woonpercelen verbreedt de uitrit zich om op een goede wijze toegang te bieden tot elk woonperceel. De breedte van de inrit bedraagt maximaal 4 meter in openbaar gebied en maximaal 6 meter (2 x 3 meter) op eigen terrein.
- De nieuwe uitrit wordt uitgevoerd in grasbetonstenen, om het groene beeld in stand te houden;
- De rooilijn van de nieuwe woningen ligt op ruime afstand van de straat. Ter vergelijking: Op basis van het huidige bestemmingsplan kan een bijbehorend bouwwerk achter op het perceel gebouwd worden op circa 1 meter van de straat.
- Door de nieuwe rooilijn is voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein;
- De bouwhoogte van de levensloopbestendige woningen bedraagt maximaal 4 meter. Ter vergelijking: op basis van het huidige bestemmingsplan kunnen bijbehorende bouwwerken met een goothoogte van 3,25 meter en een bouwhoogte van 5 meter gebouwd worden;
- De woningen worden duurzaam gebouwd en zijn energieneutraal;
- Infiltratie van hemelwater vindt plaats op eigen terrein;
- Op eigen terrein dienen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning aanwezig te zijn.



Figuur 8 Uitwerking stedenbouwkundige uitgangspunten

Het planvoornemen betreft zowel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door het verbreden van de groenstrook, als de mogelijkheid om twee duurzame, levensloopbestendige en energieneutrale woningen op een inbreidingslocatie nabij het centrumgebied van Maarheeze te realiseren. De woningen liggen daardoor op loopafstand van alle voorzieningen.



Figuur 9 Uitwerking stedenbouwkundige uitgangspunten in verbeelding bestemmingsplan

Uitwerking stedenbouwkundige uitgangspunten in bestemmingsplan

De basis voor de uitwerking van de stedenbouwkundige uitgangspunten in de regeling van dit bestemmingsplan vormt de verbreding van de bestaande groenstrook langs de Kijkakkers door het toevoegen van de achterste hoek van circa 45 m² aan deze groenstrook. Hierdoor kan de zichtrelatie tussen de Stationsstraat en het parkgebied hersteld worden.

De groenstrook krijgt ter hoogte van het politiebureau een breedte van circa 8,5 meter (in plaats van de huidige 1 meter) en wordt aan de straatzijde ingericht met gras en een extra boom ter plaatse van de huidige op te heffen uitrit. Aan de zijde van de woonpercelen komt dichtere begroeiing in de vorm van struiken en heesters. De bestaande haag aan de zijde van het park blijft gehandhaafd, met uitzondering van het gedeelte in de te verbreden groenstrook langs Kijkakkers, waar een open zicht gewenst is.

De twee woningen worden gerealiseerd met de voorzijde gericht op de Kijkakkers. De woningen worden op ruime afstand vanaf de voorste perceelsgrens geplaatst. Samen met de groenstrook van circa 8 meter betekent dit dat de patiowoningen op ruime afstand vanaf de straat geplaatst worden. Dit betekent een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarbij bijbehorende bouwwerken op circa 1 meter vanaf de Kijkakkers geplaatst zouden kunnen worden.

Door zowel de verbreding van de groenstrook als het meer naar achteren plaatsen van de bebouwing ontstaat een ruimer en opener beeld langs de Kijkakkers. Daarnaast betekent het realiseren van voorziden en voortuinen met verzorgd groen richting de Kijkakkers een ruimtelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie, waarbij bijbehorende bouwwerken en erfafscheidingen (schuttingen) van 2 meter hoog langs de Kijkakkers geplaatst mogen worden.



Figuur 10 Impressie levensloopbestendige woningen

De woningen komen op percelen van circa 596 m² en 622 m². De bestaande woningen aan de Stationsstraat 22 en 24 behouden met de kaveloppervlakten van 652 m² en 680 m² een goed passende kavel. De nieuwe woningen krijgen een bouwvlak voor het hoofdgebouw van maximaal 120 m² per woning.

De hoofdgebouwen krijgen een bouwhoogte van maximaal 4 meter. Dit is lager dan de maximale bouwhoogte van 5 meter voor bijbehorende bouwwerken die mogelijk is volgens het huidige bestemmingsplan. Door de bouwhoogte van maximaal 4 meter is de impact vanuit het park minimaal. Door het toepassen van een verhoogde dakrand kunnen de zonnepanelen op het dak uit het zicht geplaatst worden.

De huidige uitrit in de bocht van de Kijkakkers wordt verplaatst in zuidelijke richting. De twee patiowoningen krijgen één gezamenlijke uitrit aan de straatzijde. De nieuwe uitrit wordt gecombineerd voor de beide woningen samen. Ter hoogte van de nieuwe woonpercelen verbreedt de uitrit zich om op een goede wijze toegang te bieden tot elk woonperceel. De breedte van de inrit zal in openbaar gebied maximaal 4 meter bedragen en maximaal 6 meter (2 x 3 meter) op eigen terrein. De uitrit wordt uitgevoerd in grasbetontegels en maakt zo deel uit van de groenstrook.



Figuur 11 Voorbeeld uitrit met grasbetontegels

De woningen beschikken aan de voorzijde elk over een carport waaronder één parkeerplaats aanwezig is. Deze carport is geregeld via een specifieke bouwaanduiding binnen de bestemming Tuin.

Aan de voorzijde van elke woning is daarnaast op eigen terrein voldoende ruimte voor het parkeren van twee auto's naast elkaar. Daarnaast beschikken de woningen over een inpandige garage/berging. Er is zo ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Duurzaamheid

Een zeer belangrijk aspect van de te realiseren woningen is het element duurzaamheid. Zo worden de woningen energieneutraal gerealiseerd. Gedacht kan worden aan energieopwekking door middel van zonnepanelen, energiebesparing door de patiowoningen volledig te isoleren door middel van extra duurzame technieken en materialen en het aanbrengen van luchtcirculatiesystemen voor duurzaam warmtegebruik; het worden Nul-op-de-meter woningen.

Op eigen terrein zal voorzien worden in de berging en infiltratie van hemelwater. Door het gebruik van open verhardingen wordt het aandeel verhard oppervlak zoveel mogelijk beperkt.

Parkeren

Ruimtelijke functies trekken een bepaalde hoeveelheid autoverkeer aan en daarmee ook de vraag naar een bepaalde parkeerbehoefte. De gemeente Cranendonck sluit aan bij de CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen). Deze normen bieden houvast voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen bij ruimtelijke functies, zoals wonen. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen is afhankelijk van de voorzieningen en de parkeernorm die bij de betreffende ontwikkeling hoort.

De parkeernorm voor vrijstaand geschakelde woningen in de omgevingscategorie 'schil centrum' bedraagt minimaal 1,7 en maximaal 2,5 parkeerplaatsen per woning, gemiddeld 2,1. Door het realiseren van twee levensloopbestendige woningen in de diepe achtertuinen van het perceel Stationsstraat 22-24 dienen er 4,2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden; 2 parkeerplaatsen per woning.

Op eigen terrein van de nieuwe woningen is voldoende ruimte voor het parkeren van twee auto's naast elkaar. Daarnaast beschikken de nieuwe woningen over een inpandige garage/berging. Er is voldoende ruim voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Hierdoor ontstaat geen extra parkeerdruk voor de omgeving.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequentie voor het plangebied.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels die zijn bedoeld om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Beoordeling

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plangebied relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een beschrijving op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals beschreven in, het per 1 juli 2017 gewijzigde, artikel 3.1.6 Bro.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat deze Ladderplichtig is.

De in de toelichting van een ruimtelijk plan vereiste onderbouwing van de nieuwe stedelijke ontwikkeling bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee wooneenheden. Het onderhavig voornemen leidt tot een toename van twee woningen. Het planvoornemen voor de twee wooneenheden ligt onder de drempelwaarde van 12 woningen. Zodoende is deze woningbouwlocatie niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk aandacht te besteden aan de uitvoerbaarheid en behoefte van het plan.

Kwantitatieve woningbehoefte

In januari 2018 is door de gemeenteraad de nieuwe Woonvisie vastgesteld. De gemeente Cranendonck wil zich de komende jaren richten op het transformeren van de bestaande woningvoorraad en de behoefte aan maatwerk. Tot 2030 is er behoefte aan 815 nieuwe woningen. Gezien de grote woningbehoefte in de regio, en het feit dat onderliggend planvoornemen een huidig woonperceel transformeert waardoor twee nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, zal het planvoornemen uitvoerbaar zijn en sluit het aan bij de kwantitatieve regionale woningbehoefte.

Kwalitatieve woningbehoefte

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee levensloopbestendige woningen. De woningen worden naast levensloopbestendig ook duurzaam en energieneutraal. De twee wooneenheden zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan dragen bij aan een van de actiepunten uit de Woonvisie waarbij de nadruk gelegd wordt op de toevoeging van levensloopbestendige woningen. Bewoners kunnen in dit woningtype langer thuis wonen waardoor de kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd.

Uit de bovenstaande toetsing blijkt dat het planvoornemen niet gezien kan worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dus niet Ladderplichtig is. Vanuit een goede ruimtelijke ordening blijkt dat zowel vanuit kwantitatief als kwalitatief oogpunt behoefte is aan onderliggend planvoornemen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal en regionaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water en regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt. Volgens de laatste informatie treedt de nieuwe Omgevingswet in 2022 in werking.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdoopgaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdoopgaven komen voort uit de basisopgaven. Het gaat om de volgende hoofdoopgaven:

- Hoofdoopgave I: werken aan de Brabantse energietransitie
- Hoofdoopgave II: werken aan een klimaatproof Brabant
- Hoofdoopgave III: werken aan de slimme netwerkstad
- Hoofdoopgave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie

Om de doelen voortkomend uit de hoofdoopgaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in de programma's.

De beleidsmatige uitgangspunten van de structuurvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen.

Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) ruimtelijke plannen.

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Geen attentiezone waterhuishouding**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Stalderingsgebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw)
- **Landelijke kern**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Stedelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Stalderingsgebied**
(Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen)
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**
(instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en –berging)
- **Normen wateroverlast**
(instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en –berging)

Landelijke kern (art. 5.18)

Gedeputeerde Staten stellen in overleg met de regio's ten minste eens per bestuursperiode relevante prognoses en analyses op, zoals in ieder geval een bevolkings- en woningbehoefteprognose, een prognose voor de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen en een trendanalyse van de mobiliteitsontwikkeling, die richting gevend zijn voor de gezamenlijk te maken afspraken. Deze prognoses en analyses houden rekening met het principe van concentratie van verstedelijking. Uit de overleggen in de regio Midden-Brabant blijkt dat de woningbehoefte groot is en de komende jaren blijft deze behoefte aanwezig. Het planvoornemen sluit hiermee aan op de behoefte zoals staat beschreven in de prognoses van de regio Midden-Brabant.

Stedelijk gebied (art. 3.42)

Voor het onderwerp duurzame stedelijke ontwikkeling zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. Hierin is opgenomen dat een ruimtelijk plan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen binnen Stedelijk gebied een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Het plangebied behoort bij de regio Midden-Brabant. Binnen deze regio wordt voornamelijk gestuurd op woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied en bestaand (leegstaand of leegkomend) vastgoed. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied dus het planvoornemen sluit hierbij aan. Daarnaast moet onderbouwd worden dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Dit is nader onderbouwd in de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in 4.1 Rijksbeleid.

Overige gebieden

De overige instructieregels en/of rechtstreeks werkende regels behorende bij de gebieden waar het plangebied onder valt zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2, artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)
- Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Het beoogde initiatief heeft betrekking op de realisatie van nieuwe bebouwing. Het planvoornemen realiseert twee levensloopbestendige woningen in de achtertuinen van twee bestaande woonpercelen midden in de kern Maarheeze. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regeling Kwaliteitsverbetering landschap niet noodzakelijk is. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee levensloopbestendige woningen op een inbreidingslocatie. Zodoende resulteert het planvoornemen in een verbetering van de fysieke kwaliteit van de landschappelijke kwaliteit.

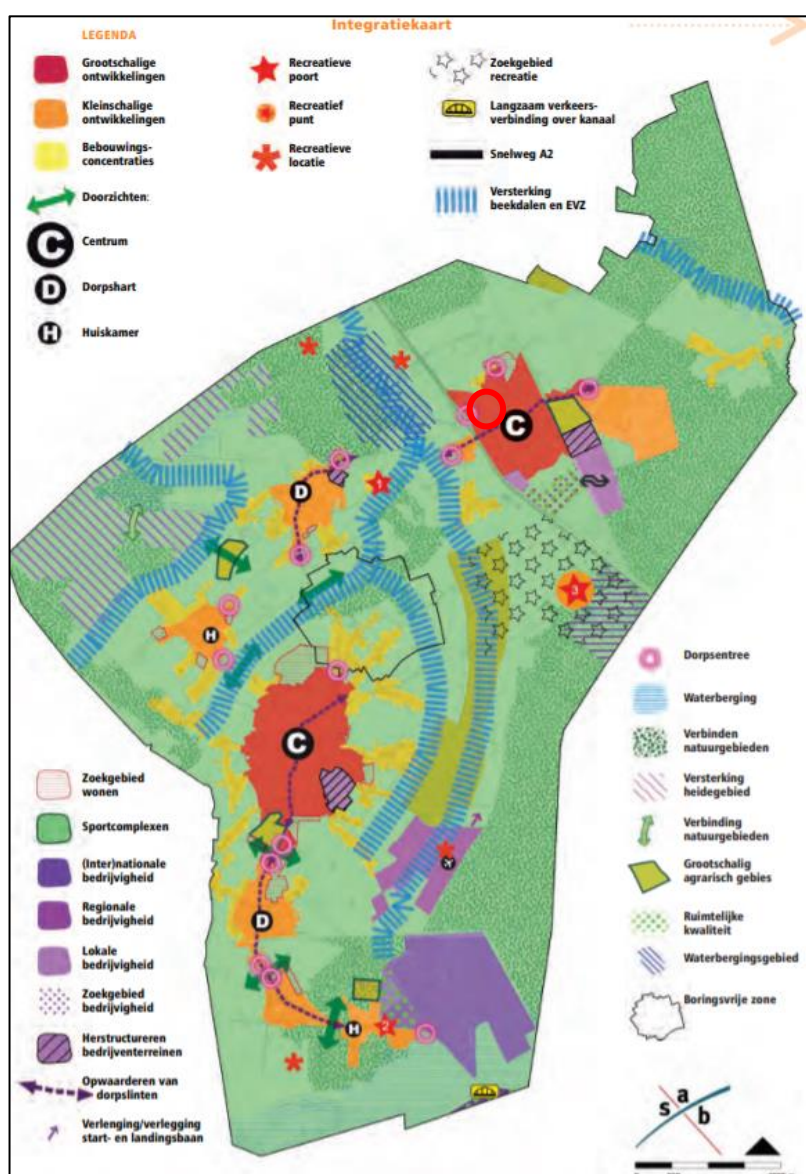
Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal en regionaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft de Structuurvisie 2024 vastgesteld op 8 april 2015. De gemeente hanteert de beleidsuitgangspunten in het kader van een duurzame ontwikkeling van een compact, compleet en verbonden Cranendonck. Het karakter van iedere kern in de gemeente moet daarbij zoveel mogelijk behouden blijven. Voorzieningen dienen in de kernen behouden te blijven. De gemeente focust zich op het tegemoetkomen in de woonwensen van met name jongeren en ouderen. Het is daarbij van belang dat het groene en rustieke karakter van de gemeente Cranendonck behouden blijft.



Figuur 12 Integratiekaart gemeente Cranendonck (plangebied met rode cirkel aangeduid)

De rol van de structuurvisie is veelzijdig:

- De structuurvisie definieert de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Cranendonck;
- Met de structuurvisie onderbouwt de gemeente de programmatische keuzes die zij maken;
- De structuurvisie biedt een overzichtelijk algemeen toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- De structuurvisie voert Rijksbeleid en provinciaal beleid door;
- Ook onderbouwt de structuurvisie het verhaal van bovenplanse kosten en/of bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

Beleidsuitgangspunten Maarheeze

Voor Maarheeze bevat de structuurvisie 2024 het volgende relevante beleid voor de planlocatie: In de gemeentelijke Structuurvisie 2024 is Maarheeze aangeduid als een kern waarin voorzieningen uit het gehele woonsegment geboden moeten kunnen worden. Er wordt ingezet op onder andere levensloopbestendige woningen. De kwaliteit van het oude gedeelte rondom de kerk wordt behouden en waar nodig versterkt.

Op de integratiekaart van de gemeente Cranendonck is Maarheeze aangewezen voor grootschalige ontwikkelingen. Er wordt hier ingezet op inbreidingslocaties en de uitbreidingslocaties.

Toetsing

Het planvoornemen biedt een kwalitatieve verbetering van de woonomgeving en dan met name de versterking van de groenstructuur aan de Kijkakkers in Maarheeze. Door het realiseren van levensloopbestendige woningen kunnen bewoners langer thuis blijven wonen. Hiermee wordt ingezet op de woonbehoefte in dit segment.

De realisatie van twee levensloopbestendige woningen aan de Stationsstraat 22 en 24/Kijkakkers past binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie 2024.

Woonvisie Cranendonck 2018-2030

De Woonvisie Cranendonck 2018-2030 is in januari 2018 door de gemeente Cranendonck vastgesteld. In de woonvisie worden ontwikkelingen en trends op het gebied van wonen in beeld gebracht en worden de opgaven voor de toekomst benoemd. De woonvisie helpt de gemeente om regie te houden bij het uitvoeren van woningbouwontwikkelingen en ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. De focuspunten van de gemeente Cranendonck zijn hierbij:

- Legt nadruk op het transformeren van bestaande woonvoorraad met aandacht voor het groene, landelijke karakter. Vervangen of splitsen van grote woningen met tuinen is hierbij - onder voorwaarden – een optie. Het grote aantal woningen uit de zestig- en zeventiger jaren vraagt hierbij extra aandacht evenals initiatieven in het buitengebied als mogelijke oplossing voor vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties.
- Speelt in op behoefte aan maatwerk én meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Ook stimuleert en faciliteert Cranendonck initiatieven van inwoners die gericht zijn op langer zelfstandig en/of duurzaam wonen.
- Legt nadruk op slim en flexibel bouwen en op 'meer samen doen vanuit het oogpunt van leefbaarheid'. Goede voorbeelden zijn de realisatie van gemeenschappelijke woonvormen met een gezamenlijke buitenruimte of ontmoetingsruimte in en rond projecten.
- Zet alleen in op nieuwbouw als er behoefte is én deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er nog niet voldoende zijn. Hierbij sluiten we aan bij het eigen karakter van de kern, ook houden we rekening met de ontwikkeling Metalot.

- Sluit voor transformatie en woningbouwplannen aan bij de uitgangspunten van de Nota Omdenken. Bij woonomgeving gaan we telkens uit van zowel het stedelijk als landelijk gebied.

Toetsing

De gemeente Cranendonck wil het aantal woningen in Maarheeze laten groeien. Daarbij is vooral behoefte aan levensloopbestendige woningen. Nieuwbouw is mogelijk indien deze kwaliteit en mogelijkheden toevoegt.

Het planvoornemen draagt bij aan de gewenste woninggroei. Tevens voegt het planvoornemen kwaliteit toe en biedt het plan meer mogelijkheden op de woningmarkt.

Nota Omdenken in Cranendonck

De beleidsnota Omdenken in Cranendonck is op 22 juni 2016 vastgesteld. In de nota worden kaders gegeven voor de prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten. Diverse factoren hebben gezorgd dat de vraag op de woningmarkt is veranderd en daarmee de woningbouwopgave en het woningbouwprogramma.

In de nota Omdenken komen onderwerpen aan bod die van belang zijn om een actueel en kwalitatief woningbouwprogramma te komen. De kaders zijn als volgt:

- Woningbehoefte (middel)lange termijn
- Ruimtelijke kwaliteit
- Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand
- Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen
- Bijdrage aan sociale cohesie
- Bijdrage aan duurzaamheid
- Juridisch-planologische status
- Financiën

Toetsing

Het plan voor het realiseren van 2 woningen op de percelen van Stationsstraat 22 en 24 te Maarheeze voldoet aan de kaders van de Nota Omdenken. De beoogde woningen zijn levensloopbestendige woningen en voldoen aan de gewenste woningbehoefte voor de (middel)lange termijn, waarbij de woningen specifiek bedoeld zijn voor de doelgroep ouderen. De bouwplannen die uitgevoerd worden dragen bij aan de zelfredzaamheid van burgers. Het betreft gelijkvloerse levensloopbestendige woningen met alle benodigde voorzieningen en inwendige afmetingen. De woningen liggen, ook voor senioren, op loopafstand van alle voorzieningen. Hierdoor is het langer mogelijk thuis te blijven wonen.

De woningen zijn bedoeld voor eigen gebruik en niet voor commercieel belang. De initiatiefnemers kunnen hun oude dag doormaken op de locatie waar ze al jaren wonen (lange tijd zelfs 3 generaties onder 1 dak), als familie naast elkaar.

Nota Duurzaamheid 2020-2024

De Nota Duurzaamheid 2020-2024 is op 29 september 2015 vastgesteld door de gemeente Cranendonck. Met de duurzaamheidsnota heeft de gemeente invulling gegeven aan de wens om een reëel uitvoeringsplan vast te leggen zodat Cranendonck in 2050 klimaatneutraal is en de gemeentelijke organisatie CO₂-neutraal in 2030.

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Cranendonck wordt gekeken naar de uitgangspunten die gerelateerd zijn aan duurzaamheid. Het gaat dan vooral om aspecten zoals water-, groen- en milieukwaliteit. Eén van de uitgangspunten is zuinig ruimtegebruik. Hierbij moet gekeken worden naar ruimte binnen de bestaande kernen zoals inbreidingslocaties, voordat er gezocht wordt naar een nieuwe plek.

Toetsing

Het plan voorziet in de realisatie van twee levensloopbestendige woningen. De woningen worden energieneutraal gerealiseerd en het worden Nul-op-de-meter woningen. Tevens zal op eigen terrein worden voorzien in de berging en infiltratie van hemelwater.

Levensloopbestendige woningen zijn een duurzame oplossing. Ouderen kunnen langer thuis blijven wonen en deze woningen blijven in trek. Daarnaast worden de woningen gerealiseerd op een inbreidingslocatie binnen de bestaande kern. Dit sluit aan bij de één van de uitgangspunten van de gemeente Cranendonck, zuinig ruimtegebruik.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. PLANOLOGISCHE EN MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

5.1 Bodem

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Onderzoek

Aangezien het planvoornemen de realisatie van twee woningen betreft is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde gemeten zijn. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, cadmium, zink en xylenen.

Bij toepassen van grond dient eveneens rekening gehouden te worden met het Besluit bodemkwaliteit. Toepassing van >50m³ dienen gemeld te worden. Indien grondwater wordt onttrokken dient te worden voldaan aan het Besluit lozen buiten inrichting. Bij aanleg van een bodemenergiesysteem dient rekening te worden gehouden met (het voorkomen van) verontreiniging van grondwater.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

¹ Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Stationsstraat 22-24, Maarheeze, 11 november 2020

Nationaal Water Programma 2022 - 2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doen we voor de periode 2022 – 2027, maar we kijken ook verder vooruit. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen we samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Bestuursakkoord Water

Het bestuursakkoord Water volgt op het Nationaal Bestuursakkoord Water en bevat hernieuwde afspraken over bestuur, financiën en richtinggevende kaders voor onder andere water. De maatregelen uit het Bestuursakkoord Water zijn gericht op:

- Heldere verantwoordelijkheden, minder bestuurlijke drukte;
- Beheersbaar programma voor de waterkeringen;
- Doelmatig beheer van de waterketen,
- Werkzaamheden slim combineren;
- Het waterschapsbestuur.

Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP)

Op 22 december 2021 is het nieuwe Regionaal Water en Bodemprogramma van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Veilig, schoon en voldoende water en een gezonde bodem zijn de streefdoelen van het programma. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaatrobust water- en bodemsysteem in 2050, en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu- en Waterplan en onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap De Dommel)

Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). Dit Waterbeheerprogramma is een echte koersverandering van het waterschap. De Dommel is op een andere manier gaan denken over omgaan met water. Dat is nodig om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in ons klimaat en in onze omgeving.

In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 tonen de urgentie aan en laten zien dat de omgang met water fundamenteel móét veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie.

Het klimaat verandert, daardoor is het watersysteem van Midden-Brabant kwetsbaar geworden. Daarbij speelt mee dat het weer extremer wordt, de vraag naar ruimte toeneemt en er meer (grond)water wordt verbruikt. Bovendien is ons water, ondanks alle inspanningen, nog steeds niet schoon genoeg. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave. Het watersysteem speelt een cruciale rol in ál deze uitdagingen.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en de Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van de verharde oppervlakte. Hieromtrent is bij de Algemene regels van de keur het volgende opgenomen:

- Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijke beleid;
- Bij een toename van de verharde oppervlakte van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²);
- Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Uitgangspunten gemeente Cranendonck

Het gemeentelijk waterbeleid is verwerkt in de nota Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck. De nota gaat in op de watertoetsprocedure die doorlopen moet worden bij het maken of wijzigen van een bestemmingsplan.

Het beleid van de gemeente Cranendonck is erop gericht om zoveel mogelijk kansen te grijpen als het gaat om het loskoppelen van afvalwater en hemelwater. Het gemeentelijk beleid sluit aan bij het landelijke beleid waarbij schoon hemelwater niet meer wordt vermengd met afvalwater.

De gemeente Cranendonck heeft in de uitwerking van de hemelwaterzorgplicht onderscheid gemaakt tussen bestaand gebied en nieuw te ontwikkelen gebied. Voor inbreidingslocaties geldt dat het huishoudelijk afvalwater in een Droog Weer Afvoer-stelsel afgevoerd dient te worden.

Voor het afvoeren van hemelwater is het uitgangspunt om dit op eigen terrein te verwerken en indien mogelijk te laten overlopen naar een laagte, een gemengd riool, een hemelwaterriool of een watergang zodat er geen wateroverlast ontstaat. Voor de ontwikkeling van een woning binnen het bestaand stedelijk gebied dient bij een verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² een berging van 15 mm te worden gerealiseerd.

Bestaande situatie

Het plangebied ligt in de directe nabijheid van het centrumgebied van Maarheeze, in de hoofdstraat. Het plangebied is deels verhard en heeft een oppervlakte van circa 1.292 m².

Hemelwater

Het plangebied bestaat in de huidige situatie deels uit bebouwing. De afvoer van neerslag, afkomstig van de huidige daken van de woningen op het perceel Stationsstraat 22-24, verloopt op traditionele wijze door lozing op het rioolstelsel. Het hemelwater dat in de diepe achtertuinen terecht komt zal inzigen in de bodem.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap De Dommel. Binnen of nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

In de huidige situatie is het afvalwater van de bestaande woningen op het perceel Stationsstraat 22-24 aangesloten op de riolering langs de Stationsstraat.

Toekomstige situatie

Afkoppelen hemelwater

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt bij het maximale planologische gebruik van de locatie.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied, circa	1292	1292
Bebouwing, circa	55	310
Verharding perceel, circa	10	140
Totaal verhard oppervlak, circa	65	450
Totaal onverhard oppervlak, circa	1227	842
Toename verhard oppervlak		385 m²

Het totaal verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie toe. Op basis van het beleid van de gemeente Cranendonck dient voor de toename van het verhard oppervlak onder de 500 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er zal een berging van 15 mm gerealiseerd moeten worden.

In totaal dient 385 m² (toename verhard oppervlak) × 0,015 = 5,78 m³ hemelwater geborgen te worden. Per woning dient afgerond ca. 3 m³ aan hemelwater geborgen te worden. De berging vindt plaats in de vorm van een verlaging van een deel van de tuin. Bij een verlaging van ca. 30 cm is een oppervlakte van ca. 10 m² nodig om te voorzien in voldoende waterberging.

De infiltratievoorziening wordt zo hoog mogelijk boven de hoogste grondwaterstand aangelegd zodat er voldoende ruimte is voor infiltratie en er geen drainage ontstaat. Uit het verkennend bodemonderzoek volgt een grondwaterstand van 2,3 m-mv (november), zodat het goed mogelijk is om de infiltratievoorziening boven de hoogste grondwaterstand aan te leggen. Er wordt in het kader van hemelwaterafvoer geen aansluiting gemaakt naar het riool.

De nader uitwerking van de waterhuishouding en de benodigde voorzieningen zal worden uitgewerkt bij de aanvraag omgevingsvergunning. Dit is door middel van een voorwaardelijk verplichting juridisch-planologisch gewaarborgd in de planregels.

Afvalwater

Het afvalwater van de nieuwe woningen wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel aan de Kijkakkers.

Wateradvies

De uitwerking van het voorliggende plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan het waterschap De Dommel toegezonden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.3 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintig uur gemiddelde).

De Wet Luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdrage aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Onderzoek

NIBM

Het onderhavige planvoornemen betreft de realisatie van 2 wooneenheden en dit aantal ligt ver onder de grens van 1.500 woningen. De realisatie van 2 wooneenheden draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

NSL-monitoringstool

In de NSL-monitoringstool is de huidige en toekomstige luchtkwaliteit weer gegeven. Op de kaarten van de NSL-monitoringstool zijn rekenpunten langs de nabij gelegen weg Vogelberg aanwezig. Uit de resultaten blijkt dat zowel in 2018, 2020 en 2030 voor de stoffen stikstofdioxide en fijnstof geen sprake is van overschrijdingen van concentraties en aantal overschrijdingsdagen. Er kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen.

5.4 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaaï. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidshinder.

Onderzoek

In opdracht van Aeres Milieu is, in het kader van de realisatie van twee levensloopbestendige woningen aan de Stationsstraat 22-24 te Maarheeze, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek² verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het gehele onderzoek is als bijlage opgenomen.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de A2, Moonslaan en de Stationsstraat.

Wet geluidhinder

A2

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de A2 is maximaal 52 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Er zal een verzoek worden ingediend bij de gemeente Cranendonck voor het verlenen van een hogere waarde.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. In het geluidbeleid van gemeente Cranendonck staat dat de woningen dienen te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel met hieraan grenzend ten minste één verblijfsruimte en een geluidluwe buitenruimte. Onder een geluidluwe wordt verstaan dat de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe gevel, de achtergevel is een geluidluwe gevel. Aan deze gevel grenst ook een buitenruimte en hiermee is er dan ook sprake van een geluidluwe buitenruimte.

Moonslaan

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 28 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

² K+ adviesgroep, *Akoestisch onderzoek optredende gevelbelasting wegverkeerslawaaï, rapportnr. Rm200635aaA, 9 juli 2021*
NL.IMRO.1706.BPMHZ5026-VAS1 bestemmingsplan Stationsstraat 22-24 Kijkakkers ong. te Maarheeze

Stationsstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 43 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Er is een verzoek ingediend bij de gemeente Cranendonck voor het verlenen van een hogere waarde, conform het gemeentelijke hogere waarde beleid. De procedure voor de hogere waarde zal samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

5.5 Milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

De minimale afstand per categorie is als volgt:

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt de realisatie van 2 wooneenheden mogelijk gemaakt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving in beeld gebracht. De bebouwing binnen de woonbestemming moet voldoen aan de vereiste richtafstanden met betrekking tot de omliggende bedrijven en inrichtingen.

Het plangebied ligt nabij de hoofdstraat binnen de bebouwde kom van Maarheeze. In de omgeving van het plangebied zijn reeds verschillende functies aanwezig. Het plangebied nabij het centrumgebied van Maarheeze en valt daarmee onder het omgevingstype 'gemengd gebied'. In onderstaande tabel zijn de bestaande bedrijven rond het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstand.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand gemengd gebied	Feitelijke afstand
Stationsstraat 8b	Kapper	1	0m	80 m
Stationsstraat 12	Yogastudio	2	10 m	80 m
Stationsstraat 13	Drogist	1	0 m	85 m
Stationsstraat 13i	Woonwinkel	1	0 m	100 m
Stationsstraat 13j	Tandarts	1	0 m	85 m
Stationsstraat 14	Café	1	0 m	80 m
Stationsstraat 16	Bouwmarkt	2	10 m	70 m
Stationsstraat 16	Postkantoor	1	10 m	70 m
Stationsstraat 21	Kapper	1	0 m	80 m
Kijkakkers 1a	Basisschool	2	10 m	25 m
Kijkakkers 37	Politiebureau	1	0 m	15 m

Bij de ontwikkeling van de woningen in het plangebied wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden voor een gemengd gebied tot de omliggende bedrijven en inrichtingen. De omliggende functies worden niet in hun mogelijkheden beperkt en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Geur

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunde rechten van bedrijven in de omgeving.

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheidt gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom.

De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OUe/m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OUe/m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OUe/m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OUe/m ³

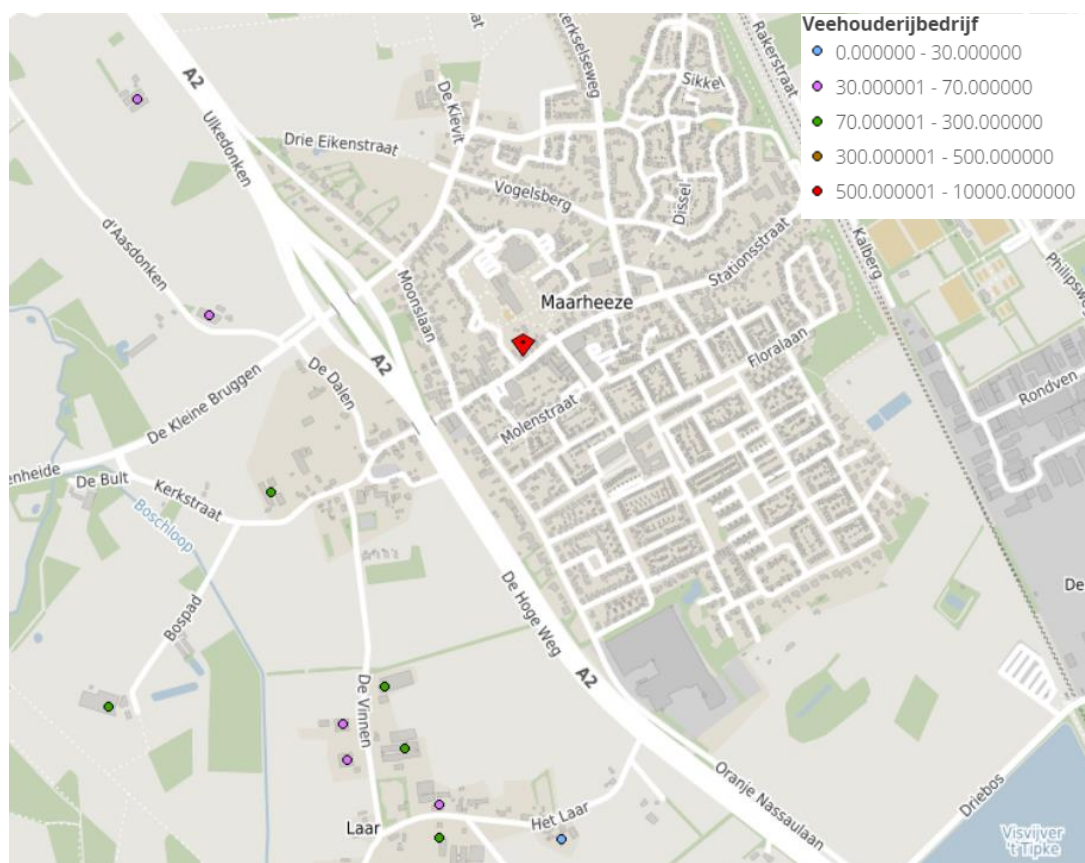
Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimumafstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Onderzoek

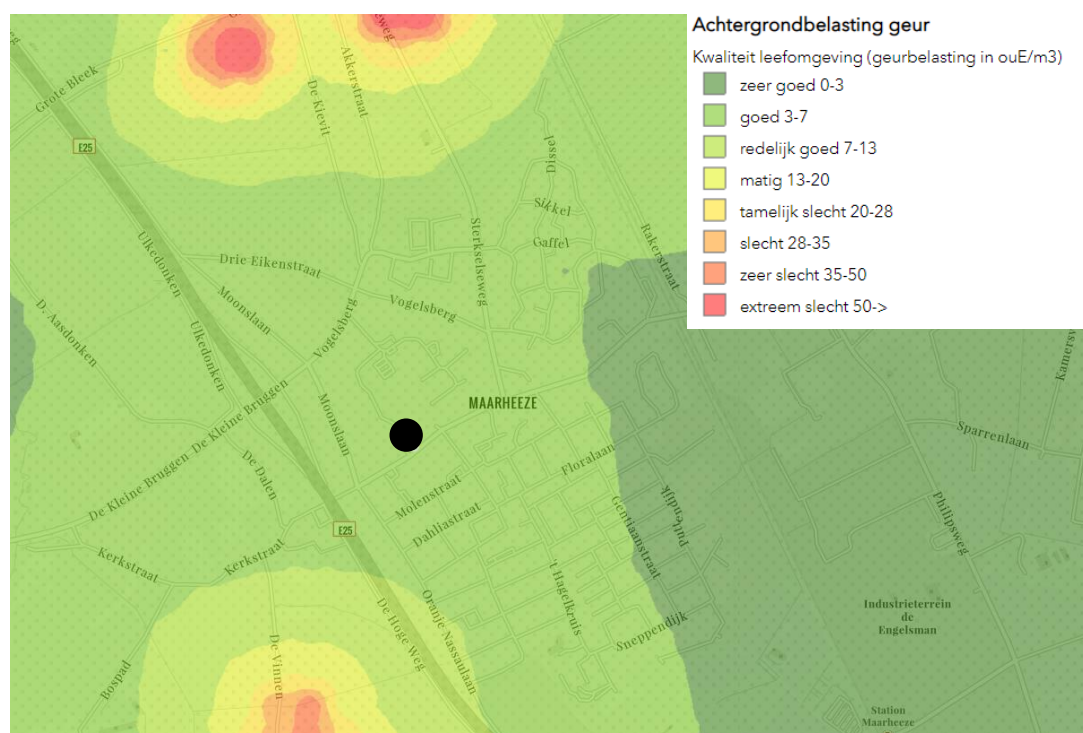
Voor de inventarisatie van de veehouderijen is gebruik gemaakt van de kaart 'Veehouderijbedrijf' van de provincie Noord-Brabant.

De dichtstbijzijnde (in bedrijf zijnde) veehouderijen zijn gelegen op circa 630 meter. Het gaat hierbij om de veehouderijen op het perceel Kerstraat 17A. Het plangebied ligt hiermee ruim buiten de richtafstand van 50 meter ten opzichte van een veehouderijbedrijf.

Om te bepalen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt gebruik gemaakt van de kaart 'Achtergrondbelasting Geur'. Op deze kaart is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter. De achtergrondbelasting is berekend als de sommatie van alle individuele bijdragen van de afzonderlijke veehouderijen op een punt. Deze punten zijn regelmatig verdeelt over de regio met een onderlinge afstand van 100 meter geplaatst.



Figuur 13 Uitsnede kaart veehouderijbedrijf (plangebied ter plaatse van rode pijl)



Figuur 14 Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (plangebied ter plaatse van zwarte stip)

Ter plaatse van een plangebied is sprake van een goede kwaliteit leefomgeving (3-7 OU_e/m³). Geconcludeerd kan worden ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat anderzijds het plan geen belemmering vormt voor nabijgelegen veehouderijen.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Gezondheid

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komt of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönose.

Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof. Zoönose zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RIVM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden.

Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden", kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

Onderzoek

Het plangebied is niet gelegen binnen een cirkel van 2 km van een geitenhouderij en/of binnen 1 km van een pluimveehouderij. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van gezondheidsrisico's door fijnstof, stank, endotoxine en zoönose ten aanzien van geitenhouderijen en pluimveehouderijen.

Conclusie

De gezondheidsaspecten vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets misgaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. Om de risico's in te perken zijn er een aantal normstellingen die gehanteerd dienen te worden.

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- Het groepsrisico stelt beperkingen op aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen is vastgelegd dat voor de toename van het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

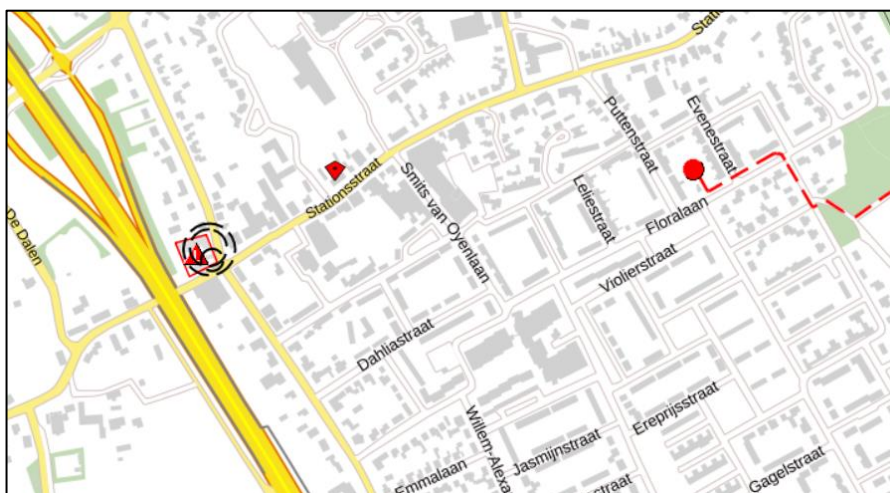
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichting (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gewaarborgd. Naast het Bevi is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wro en Wm. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico.

Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht. Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico: rond inrichtingen waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleidingen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Onderzoek

De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In de onderstaande uitsnede van de risicokaart wordt de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 15 Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied is een LPG-tankstation gelegen. Om het vulpunt ligt de PR 10-6 contour en het invloedsgebied van het groepsrisico reikt tot 150 meter van het vulpunt. De afstand van de nieuwe woningen tot het vulpunt is circa 180 meter. Het plangebied bevindt zich buiten de PR 1-6 contour en buiten het invloedsgebied van het groepsrisico.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Conform het gestelde Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen, hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebied te worden opgesteld in een gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

De dichtstbijzijnde routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen bevinden zich op meer dan 200 meter van het plangebied. Het gaat hierbij om de spoorlijn Eindhoven-Weert (800 m), twee gasleidingen (480 en 880 m) en de snelweg A2 (235 m). Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen ligt de risicocontour ter plaatse van de A2 niet buiten de rand van de weg.

Daarnaast zijn er geen aandachtspunten in het kader van bereikbaarheid en bluswatervoorziening; er ligt een brandkraan bij het politiebureau voor de deur en de bereikbaarheid ter plaatse is prima.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen belemmerende invloed op het bestaande vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook heeft deze herbestemming geen invloed op het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wn) in werking getreden. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000- gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wn niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het Natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aangesloten PanEuropees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wet natuurwetbescherming (Wnb) niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd.

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming:

- Vogels

Alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest.

Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- Internationaal beschermde soorten
 - Alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb).
- Overige beschermde soorten
 - Soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de ‘algemene’ soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Onderzoek

Voor het plangebied heeft Aeres Milieu een quickscan natuurwetgeving³ uitgevoerd door middel van een veldbezoek en een literatuurstudie. Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken.

Natura 2000-gebieden

Door de voorgenomen werkzaamheden kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal; bovendien ligt het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' op een afstand van 1,9 kilometer van het plangebied. Vanwege deze afstand hebben de voorgenomen werkzaamheden geen direct effect op Natura 2000-gebieden. Het hierboven genoemde Natura 2000-gebied bevat tenminste één stikstofgevoelig habitatype, dat te maken heeft met overbelasting door stikstof.

De woningen zullen energieneutraal zijn, maar de bouw ervan zal leiden tot wat extra stikstofuitstoot. Ook zal de toekomstige bewoning extra verkeersbewegingen opleveren (die tot een extra stikstofuitstoot leiden). Vanwege de afstand tussen de Natura 2000-gebieden en het plangebied, en vanwege de beperkte omvang van de ingreep, wordt er geen significant effect op bovengenoemd (en verder van het plangebied gelegen) Natura 2000- gebied(en) verwacht.

Natuurnetwerk Brabant

Het plangebied ligt op circa 880 meter afstand van het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Vanwege de afstand tussen het NNB en het plangebied en vanwege de beperkte omvang van de voorgenomen ingreep, is het waarschijnlijk dat de plannen geen effect op het NNB zullen hebben.

Beschermde planten en dieren

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

³ Aeres Milieu, Quickscan natuurwetgeving Stationsstraat 22-24, Maarheeze, 7 oktober 2020

Algemeen voorkomende vogels:

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Bomenkap

In de gemeente Cranendonck alleen een omgevingsvergunning nodig voor het kappen van een boom indien de betreffende boom is opgenomen op de lijst particuliere waardevolle bomen Cranendonck. De bomen en beplantingen in het plangebied zijn niet opgenomen op deze lijst. Een omgevingsvergunning voor het kappen is niet noodzakelijk.

Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Voor het project wordt met Aeries Calculator 2019 een berekening⁴ uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de nieuwe gebruiksfase van het project. Uit de berekeningen blijkt dat met betrekking tot de nieuwbouw van woningen zowel in de gebruiksfase als de bouwphase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. In juli 2021 is de regelgeving voor stikstof aangepast en behoeft de bouwphase niet meer meegerekend te worden. Een natuurvergunning is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

5.10 Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water.

⁴ Ordito B.V., Stikstofdepositie realisatie twee woningen Stationsstraat 22-24, Maarheeze, 26 oktober 2020

Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in oktober 2022 of januari 2023 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Toetsing Cultuurhistorische Waardenkaart

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is af te lezen dat het plangebied ligt in de regio 'Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert in de beekdalen als kwel naar boven komt. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels.

Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

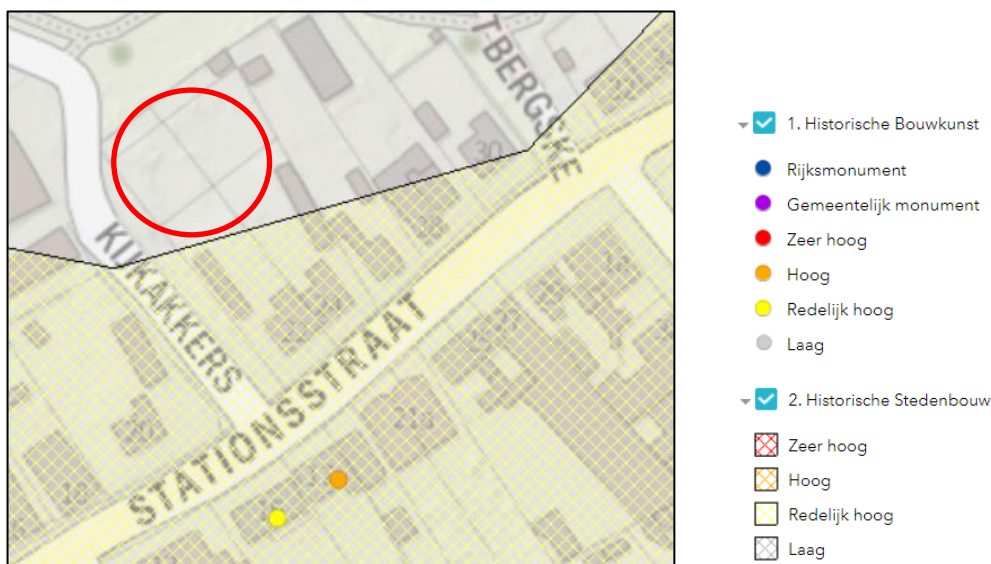
1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen: "Het Groene Woud" (grotendeels in gebiedspaspoort Meierij); "Dommeldal"; "Oud zandlandschap bij Oerle-Knegsel"; "Oud zandlandschap Cartierheide" (met omliggende akkercomplexen); "Oud zandlandschap bij Stiphout" (ook deels in gebiedspaspoort Peelrand); "Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg" (Gorp en Rovers, De Utrecht, De Hoevens, Het Ooijvaarsnest, Wellenseind; ook deels in gebiedspaspoort Baronie);
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Dekzandeiland Moergestel-Hilvarenbeek", "Kempenland", "Keersop-Dommel", "Dekzandeiland Tongelreep-Groote Aa" en "Helmondse Akkers".

Doordat er sprake is van een kleinschalige woningbouwontwikkeling in de kern worden de cultuurhistorische waarden van de regio niet belemmerd.

Toetsing gemeentelijke erfgoedkaart

De nabijgelegen panden Stationsstraat 15 en Stationsstraat 17 zijn op de erfgoedkaart met bolletjes aangeduid als historische bouwkunst. Echter zijn deze panden niet gelegen in de nabijheid van de nieuwe woningen aan de Stationsstraat 22-24.

De omgelegen woningen aan de zuidzijde van het plangebied zijn aangeduid op de erfgoedkaart als historische stedenbouw. Het plangebied bevindt zich buiten het aangeduide gebied.



Figuur 16 Uitsnede Erfgoedkaart gemeente Cranendonck

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Archeologie

Beleid

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 2022 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.

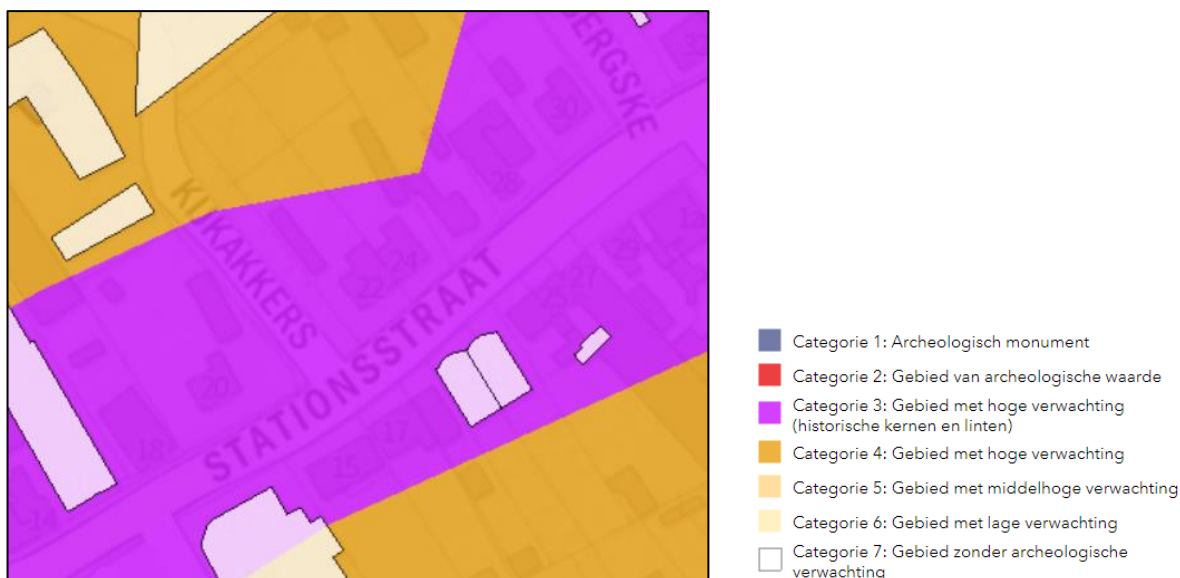
Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

Derhalve heeft de raad van de gemeente Cranendonck in april 2011 in samenwerking met de A2 gemeenten het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Heeze-Leende' vastgesteld.

In het beleidsplan onderscheidt de gemeente een 7-tal verwachtingen, variërend van een zeer hoge tot een verwaarloosbare archeologische verwachting. Per verwachtingswaarde heeft de gemeente bepaald wat de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek.

Onderzoek



Figuur 17 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Cranendonck

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Cranendonck ligt het plangebied grotendeels in de beleidscategorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot.

Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

De oppervlakte van de benodigde bouw- en grondwerkzaamheden blijft onder de 500 m². De hoofgebouwen mogen maximaal 120 m² groot zijn. Daarnaast is maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken per woning toegestaan. De bouwwerkzaamheden bedragen derhalve per woning maximaal 220 m². Voor het gehele plangebied komt dat neer op maximaal 440 m². Een nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie – 4 en Waarde – Archeologie – 3 zullen beide worden opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.12 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is.

Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elke besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Daklijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling.

Onderzoek

Drempelwaarde lijst D

In het plangebied is sprake van de aanleg, transformatie of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om de aanleg van twee levensloopbestendige woningen op het terrein aan de Stationsstraat 22 en 24 in Maarheeze.

Het bouwen van woningen valt onder activiteit D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. onder de term 'stedelijk ontwikkeling'. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit met D.11.2. in bijlage II van het Besluit, vermeld:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Het planvoornemen ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Het realiseren van de 2 woningen is geen stedelijke ontwikkeling is zoals aangegeven in de bijlage, categorie D11.2 Besluit milieueffectrapportage.

Gevoelige gebieden

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied is in geen van dergelijke gevoelige gebieden gelegen. Er is dus geen sprake van significante nadelige effecten voor het milieu.

Milieugevolgen

In voorgaande paragrafen van dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, etc. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake is van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Het uitvoeren van een (vorm-vrije) m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE REGELGEVING

6.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de actuele planologische-juridische regeling zoals deze in de gemeente Cranendonck worden gehanteerd, en sluiten aan op de regeling van het bestemmingsplan “Budel en Budel-Dorplein”.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen.

Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6.2. Systematiek van de regels

De gemeente Cranendonck hanteert een bestek waar een ruimtelijk plan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel wat de gemeente daarbij gebruikt is een standaard opzet voor het maken van regels bij ruimtelijke plannen. Elk ruimtelijk plan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP-2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de planregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;
- Algemene bouwregels: dit artikel bevat de bouwregels van algemene bouwwerken die binnen het gehele plangebied kunnen worden opgericht;
- Algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en percentages met betrekking tot het bouwen, het oprichten van gebouwen van openbaar nut en het in beperkte mate verschuiven van bestemmingsgrenzen;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene wijzigingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingsgrenzen.
- Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.3. Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Groen

Artikel 3 bevat de regels over de bestemming 'Groen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, speelvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, in- en uitritten, onverharde wegen, kunstobjecten, voorzieningen voor langzaam verkeer, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,25 meter.

Artikel 4 Tuin

Artikel 4 bevat de regels over de bestemming 'Tuin'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende woonbestemming gelegen hoofdgebouwen en bij deze bestemming behorende voorzieningen. Op of in deze gronden zijn geen hoofdgebouwen toegestaan. Er is een regeling opgenomen voor de carports.

Artikel 5 Wonen

Artikel 5 bevat de regels over de bestemming 'Wonen'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen, aan huis verbonden beroepen, voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorziening met de bij deze bestemming behorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoningen' zijn uitsluitend patiowoningen zijn toegestaan. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven (4 meter).

Artikel 6 Waarde – Archeologie - 3

Artikel 6 bevat de regels over de bestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. Binnen deze zones zijn gronden aangewezen die een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor dat bij werkzaamheden een archeologisch veldonderzoek noodzakelijk is.

Artikel 7 Waarde – Archeologie – 4

Artikel 7 bevat de regels over de bestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. Binnen deze zones zijn gronden aangewezen die een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben. De bestemmingsregels schrijven voor dat bij werkzaamheden een archeologisch veldonderzoek noodzakelijk is.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische haalbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Het bestemmingsplan betreft een particulier initiatief op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld; de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept bestemmingsplan wordt in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegd. Daarnaast wordt het concept bestemmingsplan in het kader van het zogenoemde vooroverleg, ex artikel 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan. Opmerkingen naar aanleiding van het vooroverleg zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp besluit ontheffing Wet geluidhinder hebben vanaf 9 april tot en met 20 mei 2022 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Omgevingsdialoog

Voor het plan om twee levensloopbestendige woningen achter Stationsstraat 22 en 24 Maarheeze te bouwen is door de initiatiefnemers een omgevingsdialoog gehouden. In de periode 20-21 maart 2021 hebben de initiatiefnemers de omwonende van de adressen Stationsstraat 20 en 26 persoonlijk benaderd en zijn de plannen toegelicht. Tijdens het gesprek is een reactieformulier overhandigd.

Uit het omgevingsdialoog zijn geen bezwaren naar voren gekomen tegen de bestemmingswijziging om twee levensloopbestendige woning mogelijk te maken. De verslaglegging van de omgevingsdialoog, evenals de ondertekende reactieformulieren, zijn bij de gemeente bekend.