

**BESTEMMINGSPLAN
BOSCHAKKERS I BUDEL
GEMEENTE CRANENDONCK**

NL.IMRO.1706.BPDL0051

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

17 November 2023

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Boschakkers I Budel
Imro-idn:	NL.IMRO.1706.BPBDL0051
Versie conceptontwerp	24 oktober 2023
Versie ontwerp	17 november 2023
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	Marjon Bakermans
Tweede contactpersoon	Django Coolen

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Begrenzing plangebied	6
1.4	Juridische status van het plangebied	7
1.4.1	Bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'	7
1.4.2	Bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen'	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beoogde situatie	10
2.2.1	Inleiding	10
2.2.2	Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit	11
2.2.3	Verkeer en parkeren	15
2.2.4	Landschappelijke inpassing	16
3	BELEIDSKADER	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	18
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	20
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	21
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	23
3.3.2	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	24
3.3.3	Woonvisie 2018-2030	24
3.3.4	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	26
4	MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN	28
4.1	Bodem	28
4.1.1	Inleiding	28
4.1.2	Toets	28
4.2	Geurhinder	30
4.2.1	Inleiding	30
4.2.2	Veehouderijbedrijven in de omgeving	30
4.2.3	Woon- en leefklimaat	31
4.2.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	31
4.2.5	Conclusie geur	32
4.3	Gezondheid en veehouderijen	32

4.3.1	Endotoxinen	32
4.3.2	Geitenhouderijen	32
4.3.3	Gewasbeschermingsmiddelen	33
4.4	Niet-agrarische bedrijvigheid	33
4.5	Akoestiek	34
4.5.1	Inleiding	34
4.5.2	Toets	35
4.6	Luchtkwaliteit	36
4.6.1	Inleiding	36
4.6.2	Blootstelling aan verontreiniging	36
4.7	Externe veiligheid	38
4.7.1	Inleiding	38
4.7.2	Risico-contouren	39
4.7.3	Toets van het plangebied	39
4.8	Flora en fauna	40
4.8.1	Inleiding	40
4.8.2	Gebiedsbescherming	40
4.8.3	Soortenbescherming	41
4.9	Water	41
4.9.1	Inleiding	41
4.9.2	Waterschapsbeleid	41
4.9.3	Gemeentelijk beleid	43
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	48
4.10.1	Archeologie	48
4.10.2	Cultuurhistorie	50
4.11	Mer-beoordeling	50
4.11.1	Inleiding	50
4.11.2	Vormvrije m.e.r. beoordeling	51
4.11.3	Kenmerken van het project	51
4.11.4	Plaats van het project	51
4.11.5	Kenmerken van potentiële effect	52
4.11.6	Conclusie	52
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	53
5.1	Inleiding	53
5.2	Verbeelding	53
5.3	Regels	53
6	UITVOERBAARHEID	54
6.1	Economische uitvoerbaarheid	54
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
6.2.1	Procedure	54
6.2.2	Omgevingsdialog	54
6.2.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	54

6.2.4	Zienswijzen	55
-------	-------------	----

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Archeologisch onderzoek
3. Stikstofdepositieonderzoek
4. Akoestisch onderzoek
5. Windonderzoek
6. Infiltratieonderzoek en waterparagraaf
7. Stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan
8. Verslag omgevingsdialoog
9. Ontwerp besluit hogere waarde

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor de beoogde herontwikkeling van de locatie aan de Meemortel - Burgemeester Wijtestraat – Bosch, ter plaatse bekend als 'Boschakkers I', te Budel, hierna 'plangebied' genoemd. Het plangebied is thans grotendeels bestemd als 'Wonen' en voor een klein gedeelte als 'Tuin'. Er is een bouwvlak voor één woning aanwezig aan de Meemortel. Beoogd wordt het plangebied te herontwikkelen naar woningbouwlocatie voor 30 woningen in de vorm van zowel (sociale) huur- als koopwoningen. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien.

In dit bestemmingsplan is aangetoond dat wordt voldaan aan het beleid en aan alle milieuaspecten. Sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt op de hoek Burgemeester Wijtestraat – Meemortel – Bosch - De Berk – De Beuk, binnen de kern Budel, gemeente Cranendonck. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven op luchtfoto. Het plangebied is hierop rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied de omgeving

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Burgemeester Wijtestraat – Meemortel – Bosch - De Berk – De Beuk te Budel. Het plangebied bestaat daarmee uit de percelen kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummers 971, 1142 en 1143. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is weergegeven met rood kader.

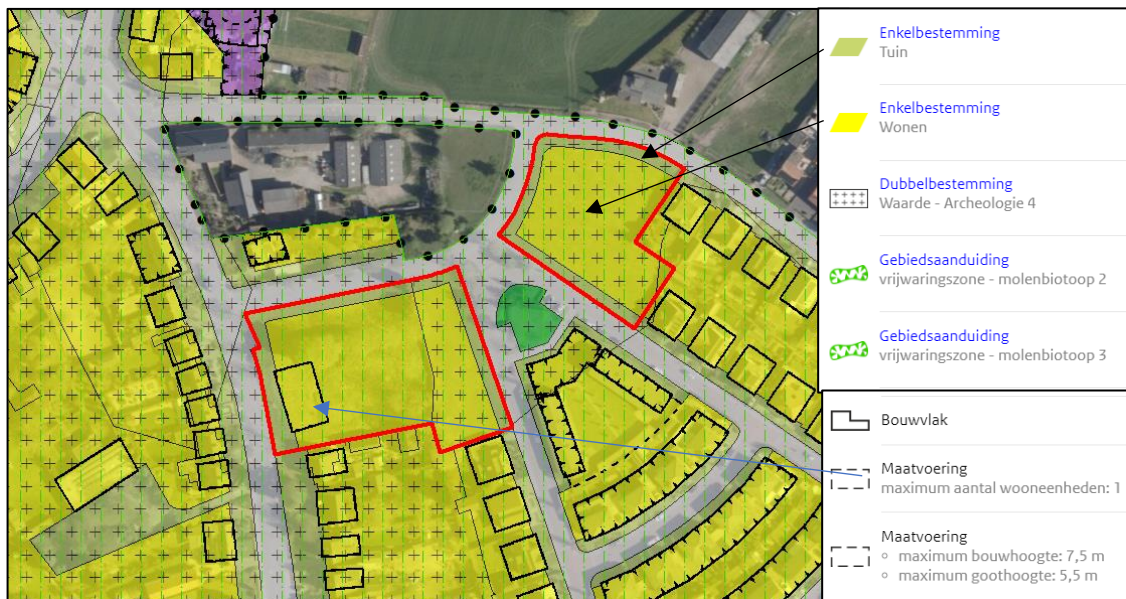


Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.4 Juridische status van het plangebied

1.4.1 Bestemmingsplan ‘Budel en Budel-Dorplein’

Het plangebied valt binnen het regime van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'. Het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein' is door de gemeenteraad van Cranendonck vastgesteld op 20 juli 2021. Navolgend is een uitsnede weergegeven van het bestemmingsplan 'Budel en Budel-Dorplein'. Het plangebied is hierbij weergegeven met de rode cursor en omkaderd met rode lijn.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplannen 'Budel Budel-Dorplein' ter plaatse van het plangebied

Het plangebied is in dit vigerende bestemmingsplan grotendeels bestemd als 'Wonen' en voor het overige als 'Tuin'.

Beoogd wordt het plangebied te herontwikkelen naar woningbouwlocatie met 30 wooneenheden. Ingestoken wordt op twaalf sociale huur woningen, acht woningen voor senioren en acht voor starters. Daarnaast worden twee vrij bouw kavels beoogd. De beoogde herontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

1.4.2 Bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen'

Ter plaatse van het plangebied is tevens het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Cranendonck vastgesteld op 17 november 2020. Dit bestemmingsplan voorziet in de koppeling tussen de begrippen 'wonen' en 'woning', waarmee gemeentebreed uniforme begripsbepalingen worden gehanteerd. Inhoudelijk heeft dit bestemmingsplan geen wijzigingen voor de (on)mogelijkheden ter plaatse van het plangebied. Dit bestemmingsplan wordt verderop dan ook niet nader toegelicht.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is onbebouwd en in gebruik als grasland. De locatie is gelegen in nabijheid van de twee molens 'Nooit Gedagt' en 'Zeldenrust' en is gelegen aan de grens naar het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 4: Situatie plangebied (Bron: Slagboom & Peeters)

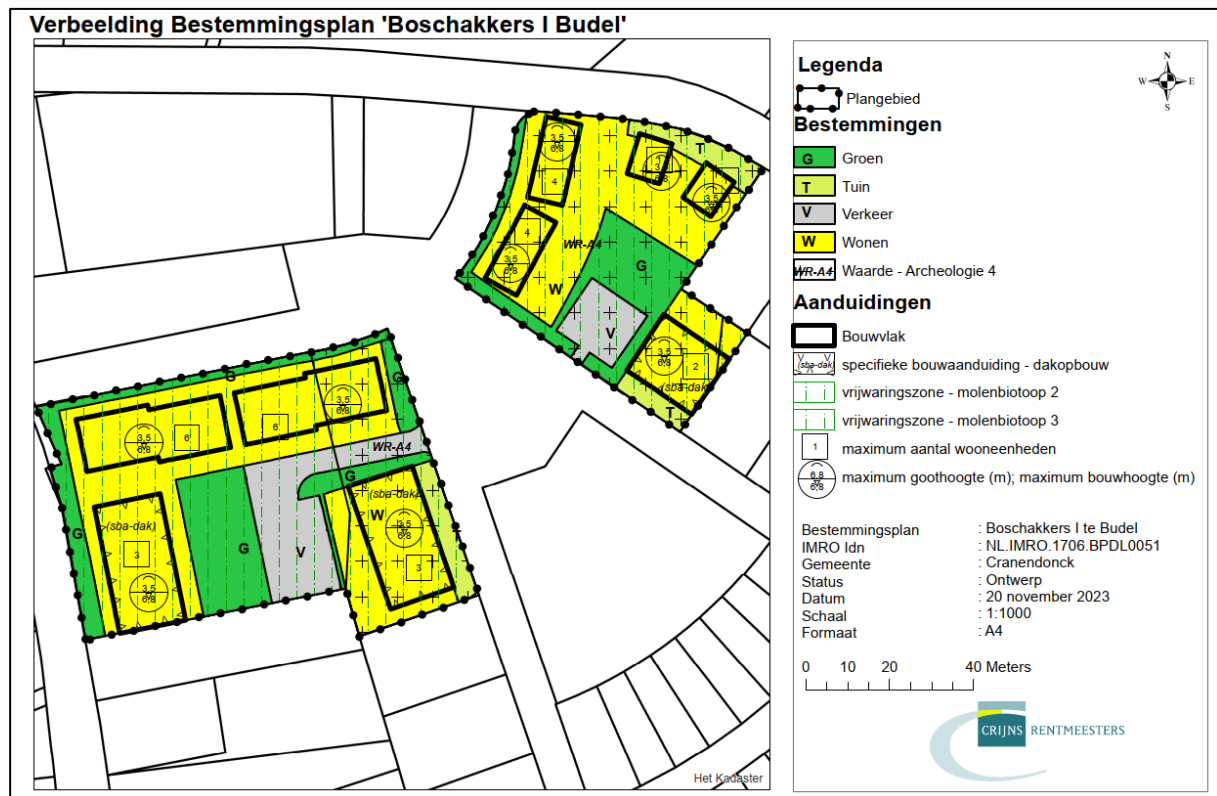


Figuur 5: Foto's huidige situatie ter plaatse van het plangebied

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt om het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie ten behoeve van realisatie van 30 wooneenheden. Ingestoken wordt op drie belangrijke doelgroepen met tekorten op dit moment: senioren (8 woningen), starters (8 woningen) en 12 sociale huurwoningen. Tevens worden twee vrije bouwkavels gerealiseerd. Met het gedifferentieerde woningaanbod wordt tegemoet gekomen aan het bouwen voor doelgroepen. Navolgend is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal hoort bij dit bestemmingsplan.



Figuur 6: Verbeelding Boschakkers I

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

2.2.2.1 Stedenbouwkundige opzet en beeldkwaliteit

Beoogde bebouwing dient voor wat betreft stedenbouwkundige aspecten en beeldkwaliteit te passen binnen de omgeving. Aangesloten wordt daarmee veelal bij de bestaande bebouwing in de directe nabijheid. Navolgend is een stedenbouwkundige schets opgenomen van de beoogde situatie na herontwikkeling.



Figuur 7: Stedenbouwkundige schets plangebied (Bron: Compen Architecten, d.d. 26 oktober 2023)

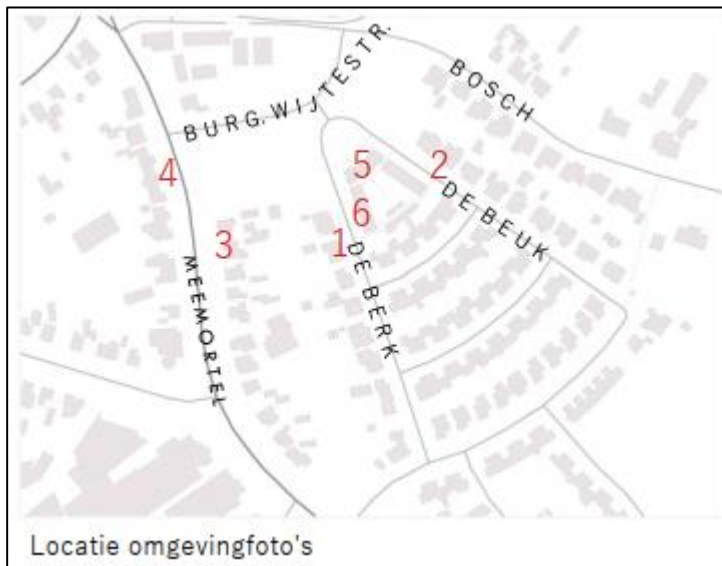
Navolgende verdeling van woningbouwtypen wordt hierbij aangehouden:

1. 12 (sociale) huurwoningen: levensloopbestendig, 2 rijen van 6 aan de Burg. Wijtenstraat west;
2. 6 betaalbare koopwoningen: starterswoningen, 2 rijen van 4 aan de Burg. Wijtenstraat oost;
3. 8 koopwoningen: levensloopbestendig:
 - 3 aan de Meemortel, 3 aan de Berk, 2 aan de Beuk;
4. 2 vrije kavels, aan de Bosch.

Voor wat betreft beeldkwaliteit dient eveneens aangesloten te worden bij de bestaande bebouwing in de omgeving. Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom, op de grens met het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Ingestoken wordt op een bouwhoogte van 6,8 meter. Middels onderzoek is aangetoond dat deze hoogte geen of nauwelijks invloed heeft op de windvraag van de molens, zoals omschreven in paragraaf 2.2.2.2. Navolgend is een aantal voorbeelden weergegeven van passende beeldkwaliteit in de omgeving.



Figuur 8: Woningen in de omgeving van het plangebied



Figuur 9: Locatie omgevingsfoto's

Voor dit plan is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Het beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Hierin is tevens nader aandacht besteed aan het beoogde kleur- en materiaalgebruik per typologie.

2.2.2.2 Windonderzoek

Het plangebied is gelegen binnen de molenbiotoop van twee molens. Binnen deze biotopen gelden in principe specifieke regels voor wat betreft de hoogtes van nieuwe bebouwing. Het plangebied is gelegen binnen een straal van 100-400 meter vanuit de beiden molens Zeldenrust en Nooit Gedagt, waarbij in de regels van het vigerende bestemmingsplan formules zijn aangegeven hoe hoog gebouwd mag worden. Hiervan kan wel worden afgeweken mits de belangen van de molens niet onevenredig worden aangetast. Derhalve is door EAG Monuments een windonderzoek verricht om de windvang van de twee molens in de omgeving te bepalen, specifiek geprojecteerd op het plangebied Boschakkers I. Een molen

heeft voldoende windtoevoer nodig om als maalwerktuig te kunnen functioneren. Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Hierna worden de conclusies uit het onderzoek geciteerd:

“Molen Nooit Gedagt

Over het algemeen is te concluderen dat het effect van de nieuwbouwwoningen en begroeiing op de windvang van molen Nooit Gedagt beperkt is. De nieuwbouwwoningen worden gebouwd in een leegstaand gebied tussen bestaande objecten. Het gevolg hiervan is een dichtere groepering van objecten en daardoor een hogere gemiddelde windsnelheid over de verticale diameter van het wiekenkruis.

Echter is de effectiviteit van deze versnelde windstroom beperkt wegens de toename in turbulentie met name als gevolg van de nieuwe bomen. Deze turbulentie manifesteert zich in wervelingen waardoor de uiteindelijke winddruk op het wiekenstelsel niet toeneemt, maar juist enigszins afneemt en meer onbalans veroorzaakt over het wiekenkruis. Deze onbalans kan merkbaar zijn voor de molenaars. Een oplossing kan zijn om lagere bomen aan te planten. De daadwerkelijke capaciteitsverlies als gevolg van de nieuwbouwplannen is gering.

Molen Zeldenrust

Voor molen Zeldenrust geldt hetzelfde als bij molen Nooit Gedagt. Hoewel er sprake is van een versnelling van de luchtstroom als gevolg van een hogere dichtheid aan bebouwing, veroorzaakt een toename in turbulentie-intensiteit een afname in effectieve wind op het wiekenstel van de molen. De capaciteitsverlies als gevolg van de nieuwbouwplannen is eveneens gering.

Algemeen

Het verschil in windvang tussen de huidige en de beoogde nieuwe situatie, voor zowel molen Zeldenrust en molen Nooit Gedagt is onaanzienlijk; er is geen sprake van een verslechtering van de molenbiotopen in de nieuwe situatie op basis de voorgenomen bouwhoogtes en bouwvormen. Dit heeft in grote lijnen te maken met de aanwezigheid van de bestaande bomen in het plangebied en de overige objecten rondom beide molens.

Merkbare verschillen in het draai- en maalgedrag van de molens als gevolg van extra turbulentie in de windstroom zijn echter niet uit te sluiten. De bepalende factor zal de nieuwe boomtype en boomhoogte zijn.

Het verdient derhalve ook aanbeveling om boomsoorten aan te planten die van nature lager blijven dan de door de gemeente voorgestelde boomsoorten. Zo is het mogelijk om de windvang van de molens eventueel te verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Ook voor de toekomstige windvang van de molens als de bomenstructuur van de directe omgeving verandert.”

Hieruit kan dan ook worden geconcludeerd dat het beoogde bouwplan geen nadelige gevolgen heeft voor de windvang van één van de molens. Het beoogde bouwplan kan dan ook op basis hiervan doorgang vinden. Wel blijven de vigerende gebiedsaanduidingen voor de molenbiotopen behouden op de verbeelding en in de regels, waarmee ook de zekerheid is geboden in de toekomst. De afwijking in de regels is hiermee voor onderhavig plan dan ook verzekerd.

2.2.3 Verkeer en parkeren

2.2.3.1 Verkeer

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Budel, hoewel de oostzijde grenst aan het buitengebied. Met de beoogde herontwikkeling worden de woningen ontsloten aan de straat waaraan zij zijn gelegen. Zoals zichtbaar worden erven toegepast om parkeerruimte te creëren. De twee vrijstaande woningen worden gevestigd aan de Bosch, en hier ook aan ontsloten. Een levensloopbestendige woning wordt gelokaliseerd aan de Beuk, ook de inrit voor parkeren komt hier. De woningen aan de Burgemeester Wijtestraat kunnen hier de auto neerzetten.

Voor de woningen aan de westzijde wordt een parkeerterrein ontsloten aan de Berk. Daarnaast worden ook nog drie woningen gelokaliseerd aan de Berk, en drie woningen aan de Meemortel. Hier kunnen ook ontsluitingen worden aangelegd in de vorm van inritten. Voornamelijk door gebruik te maken van verschillende ontsluitingen wordt gezorgd voor een goede doorstroming van het verkeer. De toevoeging van de beoogde woningen leidt daarmee niet tot problemen met de ontsluiting in de omgeving.

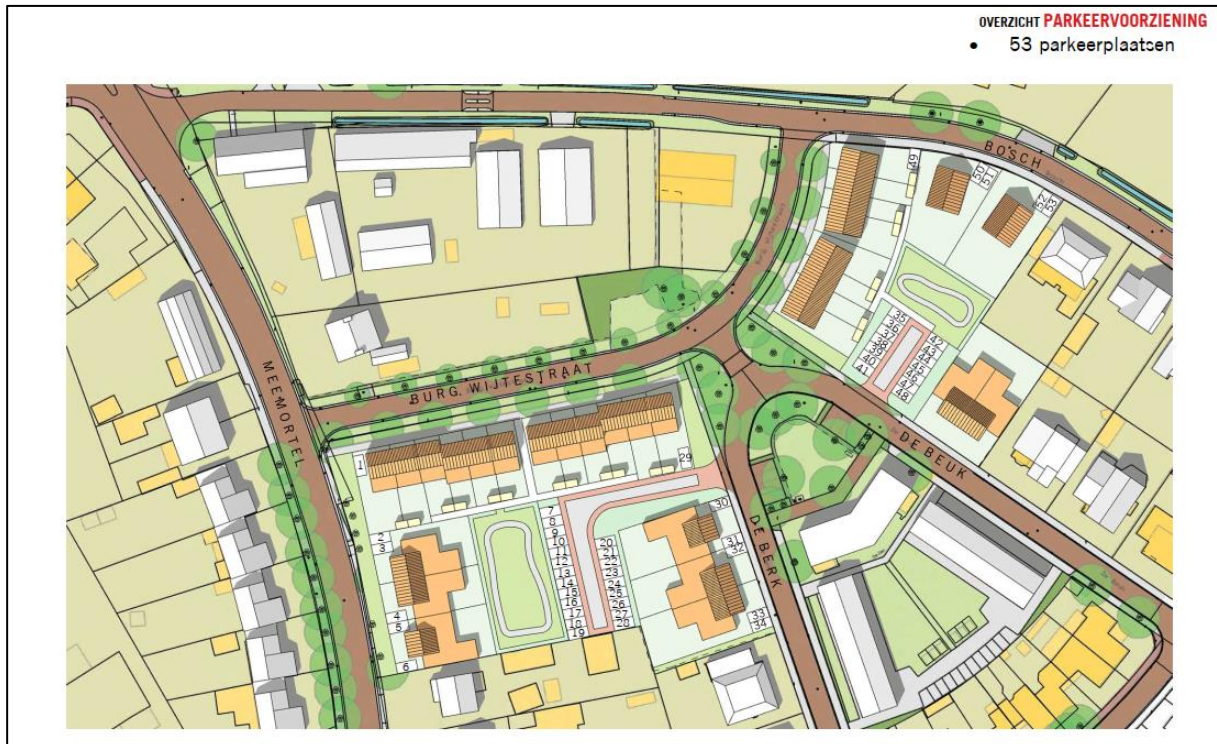
2.2.3.2 Parkeren

Ter plaatse wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Gekeken wordt daarbij naar de CROW-parkeernormen. In alle gevallen kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen onderhavig plangebied. In navolgende berekening is aangetoond hoeveel parkeerplekken benodigd

De locatie Boschakkers I is gelegen in een locatie kenmerkend als 'weinig stedelijk', waarbij sprake is van 'rest bebouwde kom'. Dit houdt in dat voor een vrijstaande woning tenminste 2,3 parkeerplekken moeten zijn. Voor tussen/hoekwoningen is de norm 2,0 parkeerplekken. Voor huurwoningen in sociale huur segment geldt een norm van 1,6 per woning. Voor de 2 vrijstaande woningen zijn 4,6 parkeerplekken nodig, voor de 16 koop tussen/hoek woningen zijn 32,0 parkeerplekken nodig en voor de sociale huurwoningen zijn 19,2 plekken nodig. In totaal zijn voor de rijwoningen en voor de sociale huurwoningen 51,2 (52) parkeerplekken nodig, inclusief de bezoekersparkeermogelijkheden. Voor de vrijstaande woningen zijn 4,6 (5) parkeerplekken nodig.

De parkeerplekken voor de vrijstaande woningen komen op de eigen percelen van deze woningen. Hierop is ruim voldoende ruimte.

Op navolgende afbeelding is tevens de parkeermogelijkheid binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt. Hierop is ook te zien dat altijd kan worden voldaan aan de benodigde parkeervoorzieningen binnen het plangebied. Bij de vrijstaande woningen wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Gewerkt wordt met brede inritten waardoor 2 auto's naast elkaar kunnen parkeren. Voor de huurwoningen en sociale koopwoningen wordt niet voorzien op eigen terrein, maar wel binnen onderhavig plangebied en daarmee op acceptabele loopafstand vanuit de betreffende woningen.



Figuur 10: Beoogde parkeerplaatsen binnen plangebied (Bron: Compen Architecten, d.d. 21 september 2023)

In het beeldkwaliteitsplan, welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, is tevens nader aandacht besteed aan het concept voor de parkeervoorzieningen.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Op de verbeelding is de bestemming 'Groen' opgenomen voor de openbare groenvoorzieningen. Hierbinnen worden onder anderen ook wadi's gerealiseerd, en is ook meer ruimte voor groen aanwezig anderszins. Sprake is van een aantal forse landschapsbomen welke behouden blijven. Nieuw groen wordt toegevoegd aan de voorzijde van de percelen en tussen de verschillende woningbouwtypen. Met de landschapselementen is ook rekening gehouden met de molenbiotopen. De effecten van opgaande beplanting op de molens is niet volledig uit te sluiten.

Op navolgende stedenbouwkundige schets is de beoogde landschappelijke inpassing nader uitgelicht.



Figuur 11: Landschappelijke inpassing plangebied (Bron: Beeldkwaliteitplan 'themakaart groen', d.d. 31 oktober 2023)

Nadere afspraken worden vastgelegd tussen initiatiefnemer en gemeente.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op microniveau past deze ontwikkeling binnen de integrale prioriteit 'duurzame economie' en 'stad en regio'. Deze ontwikkeling komt tegemoet aan de vraag naar woningen binnen de regio, specifiek in eigen dorp.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Inleiding

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel te voorkomen. De doelstelling van de ladder beoogt dus een ruimtelijke scheiding tussen stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de

nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'* Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor realisatie van woningen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

3.1.2.2 Toets van de ontwikkeling aan de Ladder

Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van 30 woningen. Daarmee is sprake van een 'stedelijke ontwikkeling'. Aangevoerd moet worden dat sprake is van behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling en dat niet elders binnen het stedelijk gebied kan worden voorzien in de behoefte.

Kwantitatieve behoefte

De Provincie Noord-Brabant maakt iedere drie jaar een bevolkingsprognose. Deze prognose vormt de basis voor de woningbehoefte voor de komende 10 jaren voor de Metropool Regio Eindhoven en de afzonderlijke sub-regio's daarin. Deze cijfers bepalen ook de te realiseren woningbouwopgave voor de komende 10-20 jaar in de gemeente Cranendonck. Daarnaast wordt regionaal het percentage van de te realiseren component aan sociale woningen vastgesteld. Voor Cranendonck betreft dit 30% van de te realiseren woningen. Ook worden afspraken gemaakt over de te hanteren begrippen en maximale prijzen van de specifieke te realiseren woningen: goedkoop, middelduur en duur welke worden gehanteerd richting woningmarktpartijen. Op basis van deze methodiek is er sprake van een additionele woningbehoefte aan 680 woningen in de periode 2015-2025. Voor de periode van 2025 tot 2030 worden 160 woningen geprognostiseerd. Met de 30 woningen binnen het plangebied wordt aan deze kwantitatieve behoefte aan woningen binnen de gemeente Cranendonck tegemoet gekomen.

Kwalitatieve behoefte

In de woondeal Zuidoost-Brabant (eind 2022, getekend op 9 maart 2023) is opgenomen dat de regio zich inzet, samen met corporaties en marktpartijen, voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Voor de gemeente Cranendonck betekent dat een netto opgave van 555 woningen. De nieuwbouwopgave in de regio bestaat uit minimaal 20% sociale huur en tweederde betaalbaar, met dien verstande dat minimaal 16% middenhuur moet zijn en minimaal 10% betaalbare koop. Tevens wordt ingezet op circa 2.500 tot 3.000 flexwoningen de komende 3 tot 5 jaar. Flexwoningen tellen mee voor die opgave.

Naar aanleiding van de regionale woondeal en het gemeentelijk beleid is het woningbouwprogramma voor Cranendonck aangepast. Daarin is vastgelegd dat in elk geval 2/3 betaalbaar dient te zijn. Voor dit specifiek woningbouwplan is door de gemeente Cranendonck navolgende onderverdeling voorgeschreven:

- 40% sociale huur (12 sociale huurwoningen)

- 13% sociale koop (4 sociale koopwoningen starters)
- 13% betaalbare koop (4 betaalbare koopwoningen starters)
- 33% vrije sector koop (8 vrije sector seniorenwoningen, 2 vrije bouwkavels).

Door de toename van het aantal kleinere en oudere huishoudens ontstaat een sterke behoefte aan appartementen, nultredenwoningen en andere kleinere woningtypen. Voldaan wordt aan de vraag om 2/3 betaalbaar te houden.

Door realisatie van 30 woningen binnen het plangebied, met een gevarieerde typologie, wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve behoefte aan woningbouw binnen de gemeente.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied. De binnenstedelijke capaciteit wordt verder uitgebreid om tegemoet te kunnen komen aan de woningbehoefte. Het betreft een passende plek voor een dergelijke woningbouwontwikkeling.

3.1.2.3 Conclusie

Binnen de gemeente Cranendonck is behoefte aan een gedifferentieerd woningaanbod. Op deze locatie kan worden voorzien in de behoefte binnen stedelijk gebied. Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied Boschakkers I te Budel wordt tegemoet gekomen aan de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbehoefte binnen de gemeente. Het plangebied is gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. De locatie is gelegen te midden van bestaand stedelijk gebied, en is daarom een logische plaats voor inbreiding binnen het stedelijke gebied. Het plangebied vormt daarmee een logische uitbreidingslocatie voor een dergelijke woningbouwontwikkeling. Voldaan wordt aan de vereisten uit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?

5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt. De Brabantse Omgevingsvisie wordt in de Interim omgevingsverordening uitgewerkt in bindende regels.

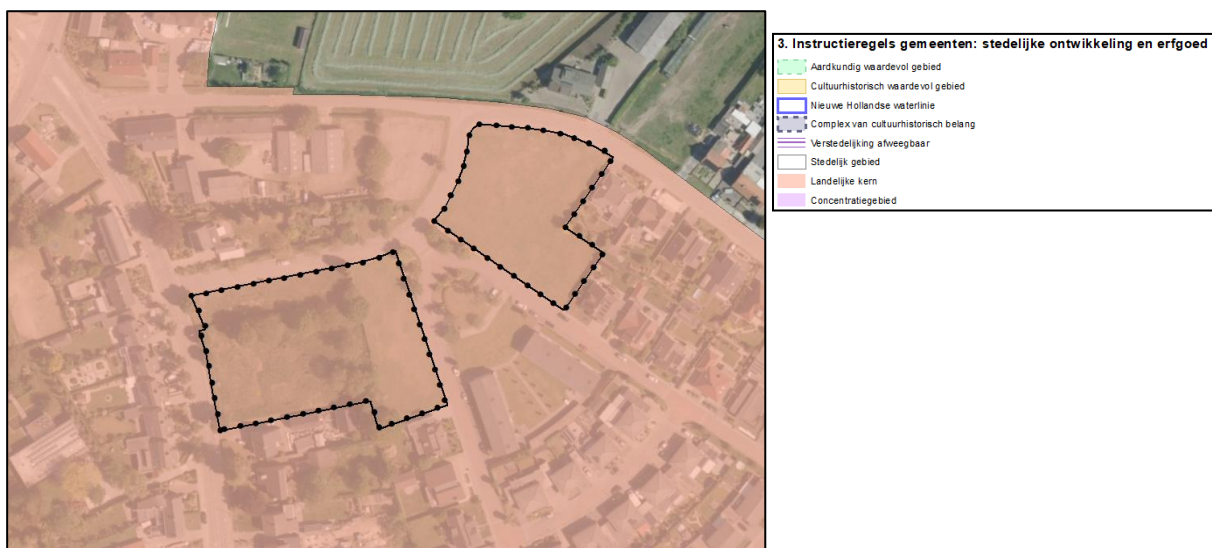
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie.

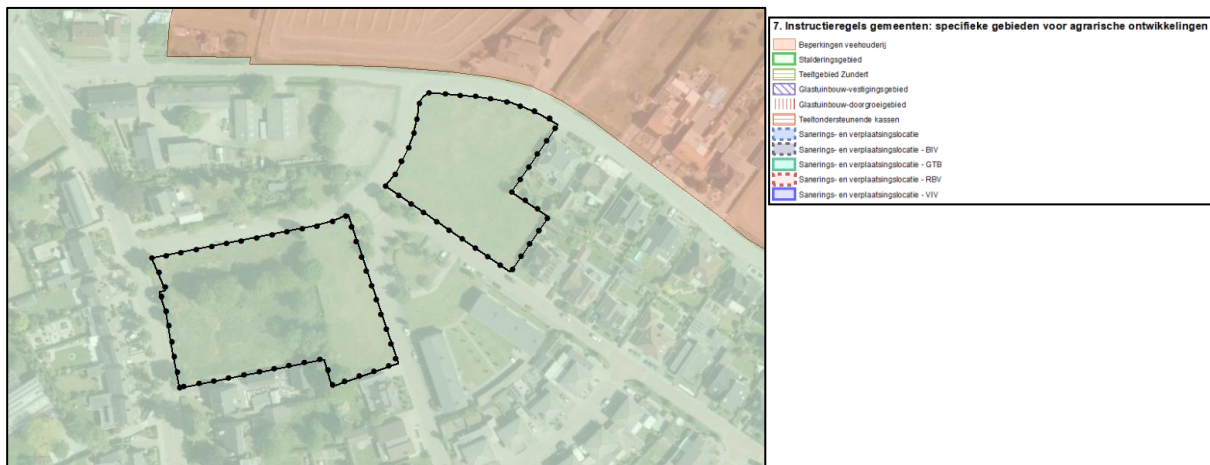
3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierbij weergegeven met de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 12: Aanduiding plangebied op themakaart 3: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied kent grotendeels de aanduiding 'Landelijke kern' met een aanduiding 'Stedelijk gebied'. Nieuwbouw van woningen vindt bij voorkeur plaats binnen het 'Stedelijk gebied'. Indien binnenstedelijk niet voldoende ruimte wordt geboden voor de vraag naar woningbouw, kan worden voorzien in een stedelijke uitbreiding binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Sprake is van 'Stedelijk gebied' waardoor woningbouw op een aangewezen locatie voor uitbreiding plaatsvindt.



Figuur 13: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Stalderingsbied'. Nadere regels worden gesteld bij de ontwikkeling van veehouderijen.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel, behalve indien nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening.

De beoogde herontwikkeling ziet in feite op nieuwvestiging, binnen 'Stedelijk gebied' mogelijkheden worden geboden voor woningbouwontwikkelingen. De beoogde woningbouw is passend binnen deze kaders van de Interim omgevingsverordening. Uitbreiding van de bebouwde kom heeft de voorkeur van de provincie. Uitbreiding is een logische stap om te kunnen bijdragen aan de woningbouwopgave. Sprake zal dan ook zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.4 Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.42 stelt dat de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen enkel binnen Stedelijk gebied mag plaatsvinden. Er dient een onderbouwing bij te zitten dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling is. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met diverse duurzaamheidsaspecten zoals: een gezonde leefomgeving,

zorgvuldig ruimtegebruik, gebruik duurzame energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit en bij werken een duurzame, concurrerende economie.

Het plangebied is gelegen binnen het Stedelijk gebied. De woningbehoefte binnen de gemeente Cranendonck is hoog en met de beoogde ontwikkeling is sprake van een ontwikkeling binnen het stedelijke gebied met een realisatie van 30 woningen. In paragraaf 3.1.2 is reeds aangetoond dat wordt voldaan aan de regionale afspraken.

De woningen worden gerealiseerd op basis van de geldende duurzaamheidseisen op het moment van vaststelling. Dat betekent onder andere dat er gasloos wordt gebouwd, waarmee sprake is van duurzame energie. Bovendien is ook sprake van de andere aspecten, zoals het toepassen van zorgvuldig ruimtegebruik door meerdere woningen te realiseren binnen gebied aangewezen als 'Stedelijk gebied'. Klimaatadaptatie wordt verder uitgewerkt in de waterparagraaf. Het hoofdstuk verkeer en parkeren, paragraaf 2.2.3 toont aan dat ook aan de relevante mobiliteitsaspecten wordt voldaan.

3.2.2.5 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

De 'Strategische Visie' van de gemeente Cranendonck is koersbepalend voor de jaren 2009 tot en met 2024 en dient als toetssteen voor beleidsmedewerkers, college en gemeenteraad bij het maken van keuzes en ontwikkelen van beleid. In de strategische visie worden focuspunten voor de volgende thema's geformuleerd: wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg. De focuspunten voor wonen en leven worden hierna genoemd. In de strategische visie is opgenomen dat de gemeente zich zou moeten richten op:

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

Samenvattend wordt gesteld: *“als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen”*. Met de beoogde ontwikkeling worden 30 woningen toegevoegd binnen de kern Budel. Met de woningbouwtypologieën wordt aandacht besteed aan de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente. De beoogde herontwikkeling draagt daarmee bij aan het streven naar behoud van inwoneraantal, met aandacht voor zowel starters, als ouderen. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

3.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie vastgesteld. In de Structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie (Wonen en Leven, Werk en Economie, Recreatie en Toerisme, Zorg en Onderwijs) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt.

Voor het thema Wonen en Leven is in de structuurvisie opgenomen:

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

De beoogde herontwikkeling draagt bij aan realisering van een gevarieerd geschikt woningaanbod. De beoogde herontwikkeling past binnen de kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

3.3.3 Woonvisie 2018–2030

In de 'Woonvisie Cranendonck 2018 – 2030' zijn het op orde houden van de bestaande woningen, het verbinden van wonen met zorg, economie, duurzaamheid en leefbaarheid en transformatie van leegstaande gebouwen belangrijke onderwerpen. In Cranendonck staan geluk, gezondheid en leefbaarheid voorop. Cranendonck biedt een aantrekkelijk, duurzaam woonklimaat voor alle inwoners. Dit komt tot uiting in een passend woningaanbod, een prettige woonomgeving en een duurzaam buitengebied. De gemeente Cranendonck heeft de navolgende centrale ambities voor de periode 2018-2030:

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

De gemeente zet in op de navolgende focuspunten:

- De gemeente 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.
- De gemeente 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.
- De gemeente legt de 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.
- De gemeente zet alleen in op nieuwbouw als er behoefte is én deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er nog niet voldoende zijn. Hierbij sluit de gemeente aan bij het eigen karakter van de kern, ook houdt de gemeente rekening met de ontwikkeling Metalot.
- De gemeente sluit voor transformatie en woningbouwplannen aan bij de uitgangspunten van de Nota Omdenken. Bij woonomgeving gaat de gemeente telkens uit van zowel het stedelijk als landelijk gebied.

De gemeente Cranendonck is voornemens de woonvisie te actualiseren. Uit onderzoek uit 2021 blijkt namelijk dat de komende jaren een grote woningbouwopgave bestaat. Zowel het Rijk als de gemeente wil versneld grote aantallen woningen realiseren om de woningcrisis het hoofd te bieden. Bovendien wil de gemeente dat een groot gedeelte van deze nieuwe woningen bestaat uit betaalbare woningen. Dat wil zeggen sociale huur, middeldure huur en sociale koop.

In de woondeal Zuidoost-Brabant (eind 2022, getekend op 9 maart 2023) is opgenomen dat de regio zich inzet, samen met corporaties en marktpartijen, voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Voor de gemeente Cranendonck betekent dat een netto opgave van 555 woningen. De nieuwbouwopgave in de regio bestaat uit minimaal 20% sociale huur en tweederde betaalbaar, met dien verstande dat minimaal 16% middenhuur moet zijn en minimaal 10% betaalbare koop. Tevens wordt ingezet op circa 2.500 tot 3.000 flexwoningen de komende 3 tot 5 jaar. Flexwoningen tellen mee voor die opgave.

Naar aanleiding van de regionale woondeal en het gemeentelijk beleid is het woningbouwprogramma voor Cranendonck aangepast. Daarin is vastgelegd dat in elk geval 2/3 betaalbaar dient te zijn. Voor dit specifiek woningbouwplan is door de gemeente Cranendonck navolgende onderverdeling voorgeschreven:

- 40% sociale huur (12 sociale huurwoningen)
- 13% sociale koop (4 sociale koopwoningen starters)
- 13% betaalbare koop (4 betaalbare koopwoningen starters)
- 33% vrije sector koop (8 vrije sector seniorenwoningen, 2 vrije bouwkavels).

Door de toename van het aantal kleinere en oudere huishoudens ontstaat een sterke behoefte aan appartementen, nultredenwoningen en andere kleinere woningtypen.

De gemeente heeft de woonvisie in maart 2023 geactualiseerd. Het woningbouwprogramma is hierin opgenomen. Dit speelt een rol bij onder andere het beoordelen en prioriteren van woningbouwinitiatieven. Inmiddels is de regionale woondeal opgesteld. Hierin is vastgelegd dat de nieuwbouwpoging bestaat uit minimaal 30% sociale huur en twee derde betaalbaar, met dien verstande dat minimaal 16% middeldure huur (tot € 1.000,-) moet zijn en minimaal 20% betaalbare koop (tot € 355.000,-).

Door de toename van het aantal kleinere en oudere huishoudens ontstaat een sterke behoefte aan appartementen, nultredenwoningen en andere kleinere woningtypen. Daarom worden ook hiervoor percentage opgenomen. Woningtypen:

- 50% dient geschikt te zijn voor 1 en 2 persoons huishoudens (studio's, een, twee en driekamerwoningen)
- 30% dient geschikt te zijn voor senioren (patio, bungalow, grondgebonden woningen met alle functies op de begane grond, appartementen met lift, appartementen zonder lift op de begane grond).
- 10% bijzondere producten (CPO, PO, Tiny Houses, experimenten wonen-zorg).

Met onderhavig initiatief worden 30 woningen gerealiseerd. Hiervan zijn twaalf woningen sociale huur (40%), 8 woningen zijn rijwoningen, waarvan de helft sociale koop en de helft betaalbare koop, deze groep valt tussen sociale koop en betaalbare koop (26,5%). 8 (levensloopbestendige) woningen worden gericht aan senioren (26,5%), deze groep valt in de vrije sector. Tevens komen er nog twee vrije bouwkavels, welke niet vallen binnen de genoemde groepen (7%). Voldaan wordt aan de regionale woondeal door het realiseren van 66,5% woningen, aansluitend bij het woningbouwprogramma, waarbij een totaal percentage van 66% gericht aan de doelgroepen wordt gehanteerd.

3.3.4 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 22 juni 2016 met vaststelling van de visie 'Omdenken in Cranendonck' de kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten vastgesteld. Met deze kaders is de basis gelegd voor een goed woningbouwprogramma dat ook als input dient voor een goed gesprek met burgers, ondernemers, corporatie(s), bestuur en management. De kaders bieden input voor het stellen van prioriteiten in de woningbouwprogrammering maar ook in de inzet van beschikbare middelen daaraan gekoppeld. De woningmarkt is steeds in beweging. Het steeds opnieuw krijgen van inzicht in de vraag van de burger is belangrijk. Flexibel kunnen reageren en samen met marktpartijen en corporaties actief zoeken naar mogelijkheden is noodzaak.

Cranendonck zit net als veel andere gemeenten middenin een omslag van nieuwbouwplanologie naar planologie van de bestaande voorraad. Het traditionele verdienmodel geënt op groei, grondverkoop en nieuwbouw voldoet in veel gevallen niet meer. De komende decennia staan vooral in het teken van goed beheer, transformatie, het toevoegen van kwaliteit en woningbouwprojecten met veel toegevoegde- en lange termijn waarde voor de Cranendonckse woningmarkt en doorontwikkeling en versterking van alles wat er al is: bestaande wijken, kernen en woningen.

Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de Nota Omdenken van de gemeente Cranendonck.

1. *Woningbehoefte (middel)lange termijn*

Door realisatie van 30 woningen binnen het plangebied, met een gevarieerde typologie, wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve behoefte aan woningbouw binnen de gemeente. Dit is reeds nader toegelicht in paragraaf 3.1.2 van deze toelichting.

2. *Ruimtelijke kwaliteit*

Met de beoogde woningbouw wordt ter plaatse van het plangebied ruimtelijke kwaliteit toegevoegd in de vorm van hoogwaardige woningbouw met tevens passende erfinrichting ter plaatse.

3. *Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand*

Het plangebied is gelegen binnen de kern Budel. Het plangebied is onbebouwd. Niet specifiek wordt bijgedragen aan een transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand.

4. *Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen*

Geen specifieke bijdrage wordt geleverd aan zorgbehoefte, hoewel wel wordt ingespeeld op alle doelgroepen, inclusief ouderen. Sprake zal onder anderen zijn van sociale huurwoningen en tevens zogenoemde 'nultredenwoningen' binnen het plangebied. Ook wordt een deel gericht aan starters.

5. *Bijdrage aan sociale cohesie*

Sociale cohesie wordt in de beleidsnota Omdenken beschreven als "het stimuleren van ontmoeten en delen". Geen specifieke ontmoetingsruimte wordt gerealiseerd, maar door realisatie van een dergelijk kleinschalige woonwijk met tevens openbare voorzieningen, wordt wel veel sociale cohesie gecreëerd. Daarnaast zijn de woonconsumenten voor de koopwoningen reeds betrokken tijdens de ontwikkeling.

6. *Bijdrage aan duurzaamheid*

De woningen dienen aan de op dat moment geldende wettelijke eisen te voldoen. Bij de realisatie van de beoogde woningen wordt specifieke aandacht besteed aan duurzaamheid.

4 MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

4.1.1 Inleiding

Bij het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Ter plaatse van het plangebied wordt derhalve thans verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen worden in deze paragraaf verwerkt en de rapportage wordt als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.1.2 Toets

Door Aeres-milieu is een bodem-en asbest onderzoek uitgevoerd op 27 oktober 2023. Het volledige onderzoek wordt als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan. Hierna wordt de conclusie geciteerd.

Deellocatie A:

Tijdens de veldinspectie zijn op deellocatie A een viertal stukken asbest op het maaiveld waargenomen. Verder zijn er op deellocatie A geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde en opgegraven bodemmateriaal zijn plaatselijk bijmengingen met baksteen, ijzerresten, tempex en ijzerresten waargenomen.

Asbest

Bij het uitkomende bodemmateriaal is in de grove fractie (> 20mm) in de toplaag (0 – 0,05 m-mv.) van ABG36 één stukje asbesthoudend plaatmateriaal (48 gram) waargenomen. In de fijne fractie (< 20 mm) van de onderzochte mengmonsters zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. Vanwege het aangetroffen grove plaatmateriaal ter plaatse van ABG36 wordt de helft van de interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. net overschreden. waardoor formeel nader onderzoek dient plaats te vinden.

Gezien de uitgevoerde asbestsanering, de visueel originele bodemopbouw, het stukje asbesthoudend plaatmateriaal in de toplaag en er in de overige gaten geen asbest is waargenomen, gaat het hier hoogstwaarschijnlijk om enkele stukjes (zwerf)asbest. Middels handpicking kunnen de stukjes op maaiveld verwijderd worden van de onderzoekslocatie. Dit dient door een erkend aannemer plaats te vinden. Om vast te stellen of eventueel meer asbesthoudend plaatmateriaal in de bodem voorkomt, wordt het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem geadviseerd.

Bodem

Uit de analyseresultaten blijkt dat na uitsplitsing van MMA3 de bovengrond ter plaatse van boorpunt A02 matig verhoogd is met zink en ter plaatse van A17 sterk verhoogd is met zink. Verder zijn er in de bovengrond lichte verhogingen met cadmium, koper en lood aangetoond. De ondergrond is plaatselijk licht verhoogd met cadmium. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, koper en nikkel, matig verhoogd met cadmium en sterk verhoogd met zink.

Ter plaatse van de mogelijke saneringslocatie is tevens een matige verhoging met zink aangetoond. Geadviseerd wordt om deze verhoging in de bovengrond af te voeren van de locatie gezien het toekomstig gebruik wonen met tuin. De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft het matig en sterk verhoogde gehalte aan zink in de bovengrond ter plaatse van boorpunten 02 en 17 aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek op deellocatie A.

Rekening houdend met het aantreffen van grondwaterverontreinigingen met zware metalen ten gevolge van de regionale grondwaterproblematiek is nader grondwateronderzoek niet noodzakelijk geacht. Indien vanuit het bevoegd gezag voor de ontwikkeling toch nader grondwateronderzoek wenselijk wordt geacht, wordt geadviseerd om eerst een her bemonstering- en analyse uit te voeren om vast te stellen of het geen tijdelijke verhoging betreft.

Deellocatie B:

In het opgeboorde en bodemmateriaal zijn geen bijzonderheden waargenomen. Verder zijn er op deellocatie B geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met cadmium, zink en lood. In de ondergrond zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten. In het freatisch grondwater zijn geen verhogingen aangetoond.

De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek geven voor deellocatie B geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Deellocatie B is op basis van de gekende historische informatie en veldinspectie als onverdacht op het voorkomen van asbest in de bodem beschouwd. Ter plaatse van deze deellocatie is derhalve geen asbest in bodemonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling met woningbouw.

Algemeen:

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is de lokale nota Bodembeheer, het Besluit Bodemkwaliteit en het Tijdelijke Handelingskader PFAS van toepassing.

Opgemerkt wordt dat asbestverontreinigingen vaak door menselijk handelen veroorzaakt worden en daardoor vaak heterogeen verspreid zijn in de bodem. Dit wil zeggen dat de aan- of afwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Het bereiken van resultaat in dit onderzoek is derhalve niet uitsluitend afhankelijk van de inspanning en ervaring van het onderzoeksbureau, maar ook van factoren die buiten onze invloedssfeer vallen.

4.2 Geurhinder

4.2.1 Inleiding

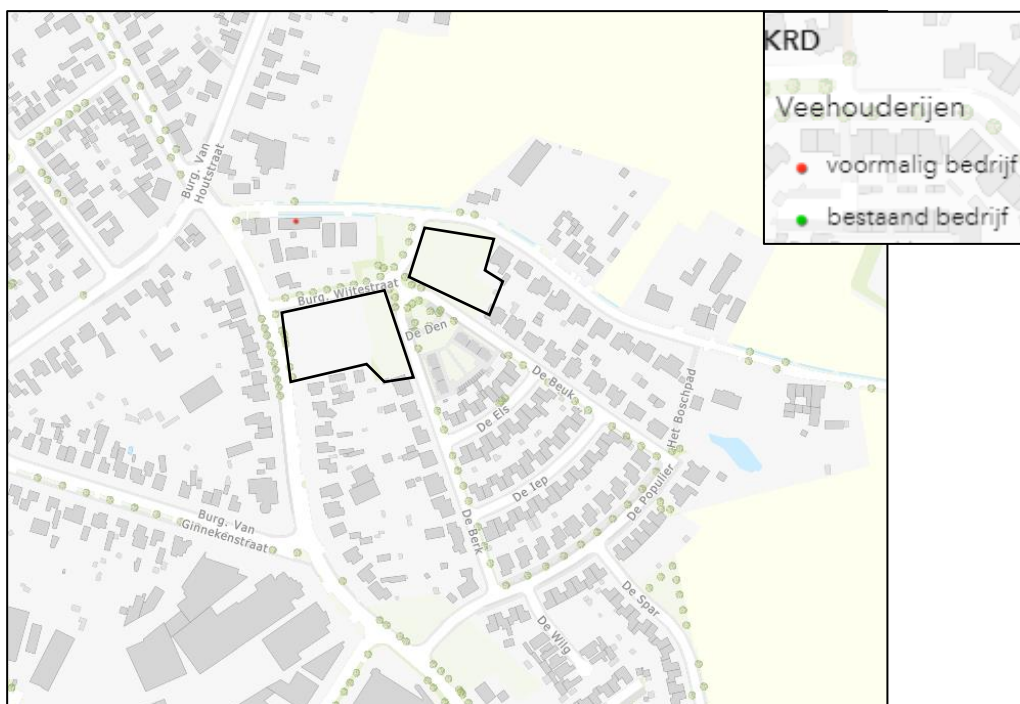
Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

4.2.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven aanwezig. Op navolgende figuur is de ligging van (voormalige) veehouderijbedrijven ten opzichte van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel. De rode stippen betreffen voormalige veehouderijen en worden niet nader uitgelicht.



Figuur 14: Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

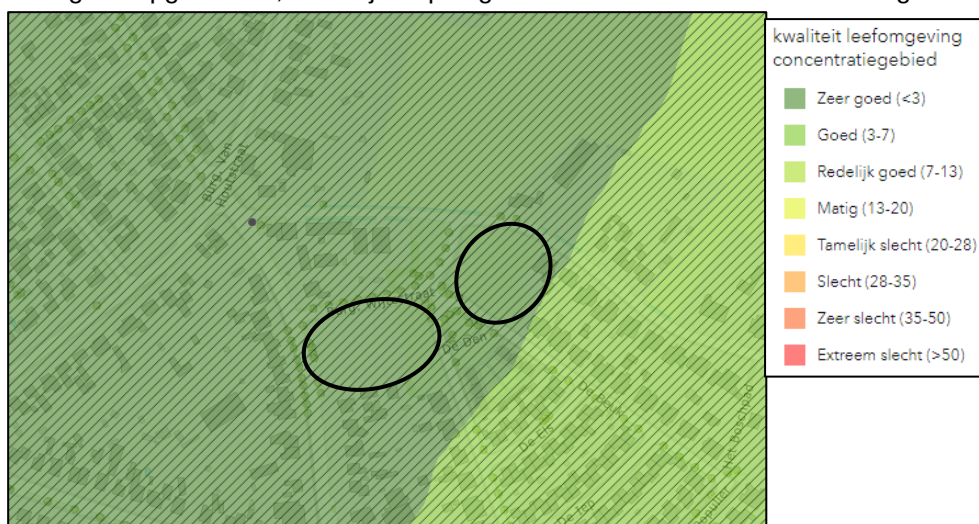
In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake (meer) van veehouderijen.

4.2.3 Woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Aangezien in de omgeving van het plangebied geen veehouderijen zijn gelegen waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, kan worden gesteld dat voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat altijd de achtergrondbelasting bepalend zal zijn. Een berekening van de voorgrondbelasting is dan ook niet aan de orde.

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum maart 2022) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij het plangebied met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 15: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied en de omgeving

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³. Op grond hiervan kan worden gesteld dat sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van het woon- en leefklimaat vanuit geur dan ook geen bezwaar.

4.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijenbedrijven niet worden belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. Tussen de betreffende veehouderijen en het plangebied is reeds sprake van reguliere burgerwoonbestemmingen, waarmee deze bedrijven reeds worden belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden in de richting van het plangebied. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden dan ook geen veehouderijbedrijven belemmerd in de bedrijfsvoering dan wel de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.2.5 Conclusie geur

Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Ter plaatse van het plangebied is sprake van zeer goed woon- en leefklimaat. Ook wordt als gevolg van de beoogde herontwikkeling niemand onevenredig geschaad in de belangen. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van het aspect geur geen bezwaar.

4.3 Gezondheid en veehouderijen

4.3.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM₁₀) in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd met een fijnstofemissie. Het plangebied is daarmee niet gelegen binnen een endotoxinecontour. Dit aspect vormt dan ook voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar.

4.3.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans hebben dan gemiddeld op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico. Binnen een straal van

2 kilometer vanuit het plangebied zijn geen geitenhouderijen gevestigd. De beoogde woningbouw ter plaatse van het plangebied is dan ook in dit kader geen bezwaar.

4.3.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen gronden gelegen waarop gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Dit aspect is dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

4.4 Niet-agrarische bedrijvigheid

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan omschreven worden als gelegen binnen een 'gemengd gebied' door de aanwezigheid van hoofdinfrastructuur met daaraan een mening aan bedrijvigheid en functies. Zo is in de omgeving een bedrijf in de vorm van een molen aanwezig, woningbouw en verder ten zuiden weer een bedrijventerrein.

De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds nader toegelicht in paragraaf 4.2 van deze toelichting.

In de omgeving van het plangebied is tevens een aantal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Deze worden navolgend nader toegelicht.

Op een afstand van circa 30 meter ten noorden van het plangebied is een bedrijfsbestemming aanwezig. Ter plaatse mogen bedrijven gevestigd zijn binnen de milieucategorie 1 en 2. In een 'gemengd gebied' dient voor bedrijven in de milieucategorie 2 een vaste afstand te worden aangehouden van ten minste 10 meter tot een gevoelige functie. Dit bedrijf vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwlocatie ter plaatse van het plangebied.

Ten zuiden en ten noorden van het plangebied zijn molens aanwezig welke in milieucategorie 1 vallen. De richtafstand hiervoor bedraagt 0 meter. Desalniettemin wordt in een losse paragraaf onderzocht of de molens belemmerd worden met een windonderzoek.

Ten zuiden van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen, alwaar sprake is van onder andere een houtzagerij (milieucategorie 3.2) en een groothandel in machines en apparaten (milieucategorie 3.2). Voor deze milieucategorie geldt een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Het bedrijventerrein is gelegen op circa 140 meter tot het plangebied. Daarnaast is binnen het bedrijventerrein nog een betonwarenfabriek gelegen, welke in milieucategorie 4.2 wordt gecategoriseerd. De richtafstand hiervoor in een gemengd gebied is 200 meter. Ook deze afstand tot het plangebied wordt behaald.

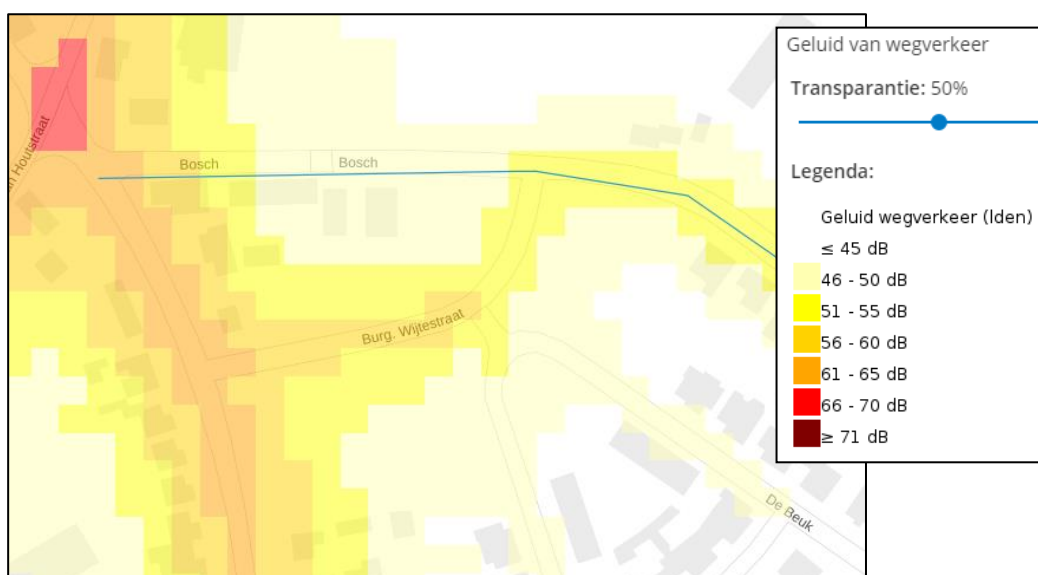
Gesteld kan worden dat het aspect Bedrijven en Milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling.

4.5 Akoestiek

4.5.1 Inleiding

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Het plangebied is gelegen aan wegen met een snelheidsregime van 50 kilometer per uur. Een akoestisch onderzoek is dan noodzakelijk. Ter plaatse dient wel altijd sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van akoestiek. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de geluidkaart van Nederland, ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 16: Uitsnede kaart Geluid van wegverkeer (Bron: Atlas Leefomgeving)

4.5.2 Toets

Ter plaatse is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door K+ adviesgroep om de te verwachten geluidsbelastingen op de nieuwe situatie te bepalen. Het geluidsonderzoek wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Navolgend wordt de conclusie geciteerd.

Meemortel

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Meemortel is maximaal 54 dB (incl. aftrek art. 110g Wh). Bij de gemeente Cranendonck kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd op een openplaats tussen bestaande bebouwing.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren.
- De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op € 75.000,- (250 m * 6m * € 50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard gezien de voorkeursgrenswaarde alsnog niet bereikt wordt.
- Als een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan moet beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Volgens bijlage IV a t/m IVg is zichtbaar dat alle woningen tenminste één geluidluwe gevel beschikken.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.1 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Bosch

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 48 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.

Burgemeester Wijtestraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 46 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.

De overige aangrenzende straten zijn 30 km/zones, en hoeven derhalve niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

Burgemeester van Houtsraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 40 dB, incl. aftrek 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.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Inleiding

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). De beoogde herontwikkeling valt hiermee binnen het begrip NIBM. Andersom dient ter plaatse wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarmee de huidige luchtkwaliteit van belang is.

4.6.2 Blootstelling aan verontreiniging

4.6.2.1 Inleiding

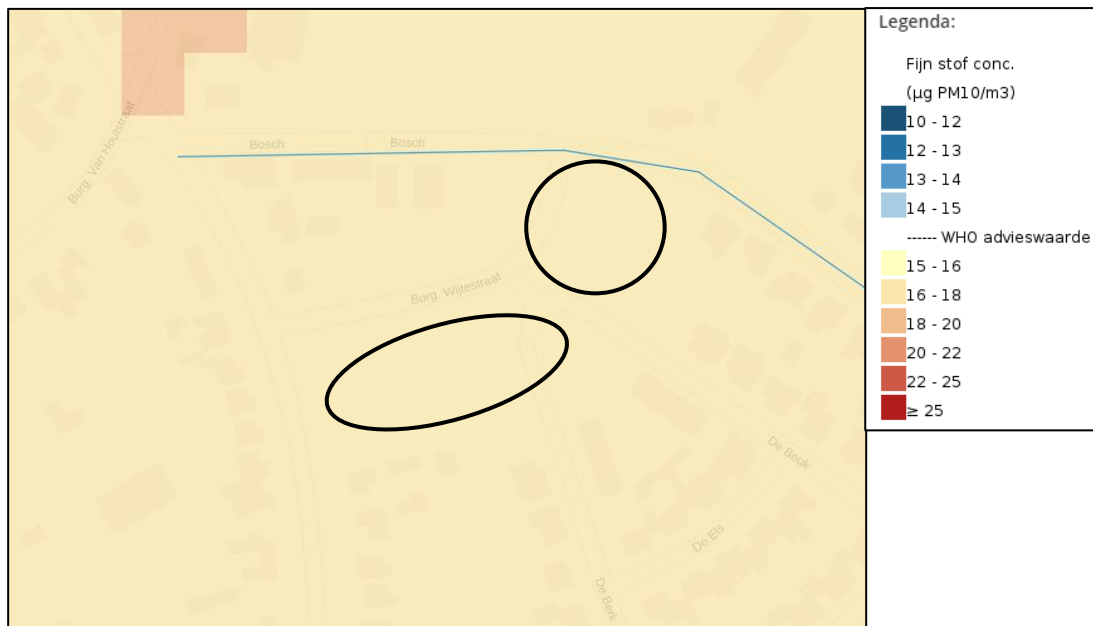
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

4.6.2.2 Fijn stof

De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 17: Fijn stof PM₁₀ 2021 (Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 18: Fijn stof PM_{2,5} 2021 (Bron: Atlas Leefomgeving)

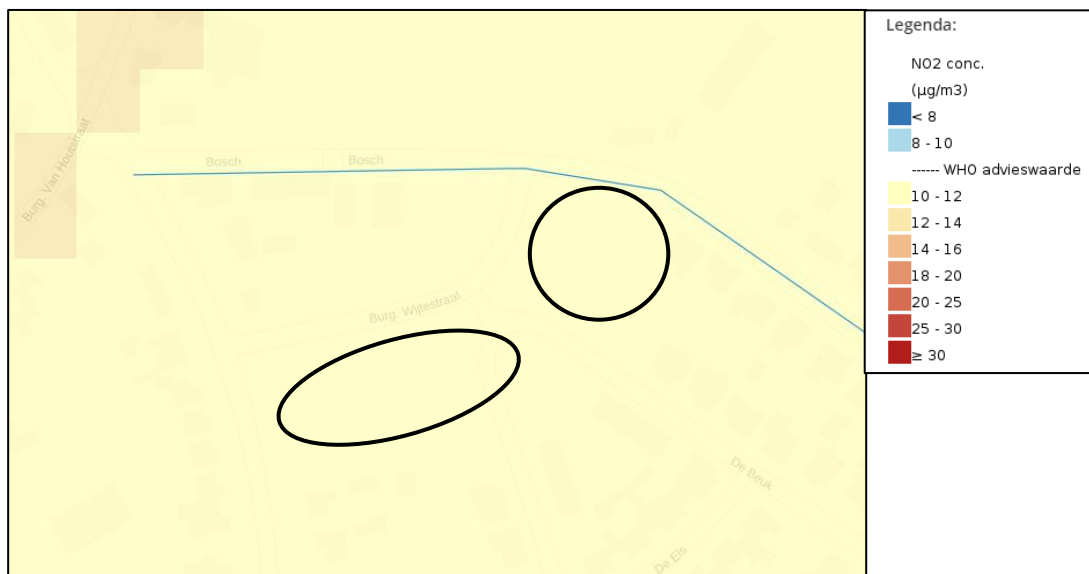
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 15-16 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 10-11 µg/m³. Gesteld kan worden dat hiermee de luchtkwaliteit ter plaatse acceptabel is en dat de beoogde herontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijn stof geen bezwaar is.

4.6.2.3 Stikstof

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 19: Stikstofdioxide 2021 NO₂ (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10-12 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.7.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10-6/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

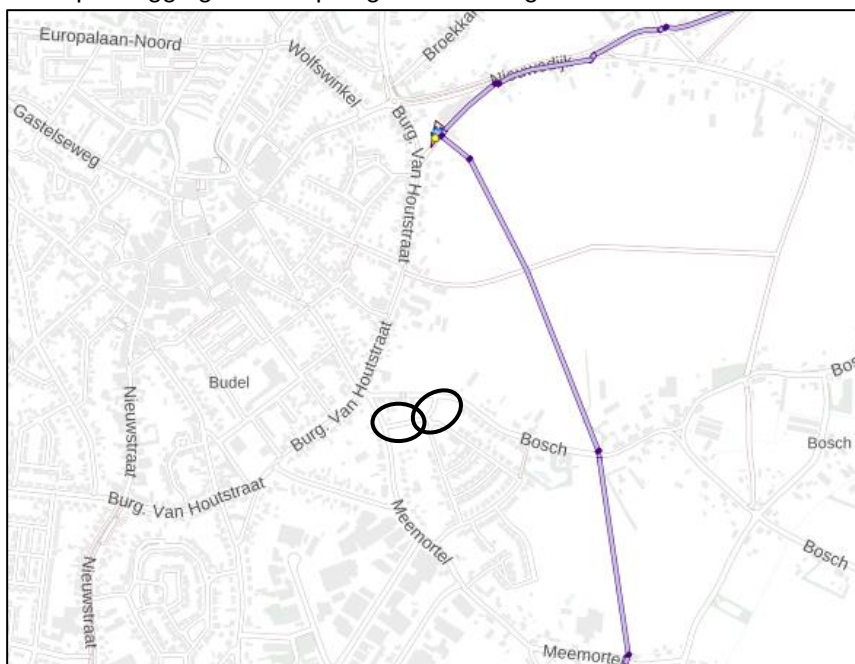
2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.7.3 Toets van het plangebied

4.7.3.1 Risicokaart

In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven waarop de ligging van het plangebied is aangeduid met zwarte cirkels.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid

4.7.3.2 Inrichtingen

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen. Ook in de omgeving zijn geen risico-objecten gelegen waarmee rekening dient te worden gehouden.

4.7.3.3 Transport

In de omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes (water, weg, spoor, hoogspanningslijn) gelegen die zijn aangeduid in het kader van het aspect externe veiligheid.

4.7.3.4 Buisleidingen

Op een afstand van 305 meter tot het plangebied is een buisleiding gelegen van Gasunie ten behoeve van aardgas. Deze buisleiding heeft een uitwendige diameter van 168 mm en een maximale werkdruk van 50 bar. In het handboek 'Buisleidingen in bestemmingsplannen' wordt het invloedsgebied van deze buisleiding begrensd tot 70 meter. Het perceel ligt ruim buiten deze begrenzing, waardoor geen sprake is van belemmering en nader onderzoek ook niet noodzakelijk is.

4.7.3.5 Conclusie

De beoogde herontwikkeling is geen bezwaar in het kader van externe veiligheid.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

4.8.2 Gebiedsbescherming

4.8.2.1 Natura 2000 en NNB

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven', gelegen op een afstand van ruim 2.100 meter ten oosten van het plangebied. Op een afstand van circa 1200 meter ten oosten van het plangebied is ook gebied aangeduid als NNB gelegen. Op zodanige afstand wordt gesteld dat de beoogde herontwikkeling geen impact heeft op Natura 2000-gebieden of het NNB.

4.8.2.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator kan de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden berekend worden. Ten aanzien van de zowel de uitvoer- als de gebruiksfase van de woningen is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,000 mol/ha/jaar.

4.8.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Het plangebied is thans onbebouwd en bestaat enkel uit grasland wat regelmatig wordt gemaaid dan wel begraaasd. Niet aannemelijk is dat ter plaatse sprake is van flora- en faunasoorten. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren en worden ook geen gebouwen gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen flora- en faunasoorten verloren. Binnen het plangebied wordt uiteindelijk ook groen aangelegd, wat enkel leidt tot een positief effect op de flora en fauna.

Vanuit de algemene zorgplicht dient evenwel tijdens de werkzaamheden continu gelet te worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.9 Water

4.9.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan te maken. Het waterschap heeft een aantal principes geformuleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.9.2 Waterschapsbeleid

4.9.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de

passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

4.9.2.2 Keur

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd keurgebied of een attentiegebied. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op een waterloop in de omgeving.

4.9.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2022-2027

Sinds 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). 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.

Het waterschap stelt het navolgende: In de planperiode 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
3. Wat schoon is moet schoon blijven

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van 30 woningen ter plaatse van een nu onverhard terrein. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak dan ook aanzienlijk toe. Met de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de watertransitie. Voorzien wordt in twee wadi's in openbaar gebied, waar schoon hemelwater wordt opgevangen, vastgehouden en uiteindelijk geïnfiltreerd.

Voor hemelwater vraagt het waterschap om de onderstaande volgorde toe toepassen bij het verwerken van hemelwater (optie 1 is meest wenselijk en 5 minst wenselijk) uitwerken voor welke optie is gekozen en waarom:

1. Bergen en hergebruiken
2. Bergen en infiltreren
3. Bergen en vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)

4. Direct afvoeren naar oppervlaktewater
5. Bergen en vertraagd afvoeren naar de riolering

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Het verhard oppervlak neemt toe met meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m². Een compensatie voor waterberging wordt dan ook vereist. Gerekend dient te worden met een waterbergingsvoorziening van 60 mm per m² verhard oppervlak. Verderop wordt hier nader op ingegaan.

4.9.3 Gemeentelijk beleid

4.9.3.1 Inleiding

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck de lange termijn visie van de gemeente op afvalwater, hemelwater, grondwater het veranderend klimaat en oppervlaktewater binnen de gemeente. Deze visie is per aspect in concrete doelen vertaald.

4.9.3.2 Visie voor afvalwater

De gemeente werkt aan een gezonde leefomgeving door in te zetten op een goed functionerend en robuust rioolstelsel dat kan meebewegen met de ontwikkelingen van de toekomst. Daar waar mogelijk worden stromen van vuil en schoon water gescheiden (gehouden) en worden water en grondstoffen hergebruikt. Samen met het waterschap streeft de gemeente het verminderen van de hoeveelheid te zuiveren afvalwater en het optimaal gebruik van afvalwater vanuit het perspectief van circulariteit: hergebruik van water, nutriënten en warmte. De gemeente streeft er samen met het waterschap naar om het afvalwater op een doelmatige wijze in te zamelen, te transporteren en te zuiveren voordat het geloosd wordt op het oppervlaktewater.

4.9.3.3 Visie hemelwater

De gemeente Cranendonck werkt aan een veilige en klimaatbestendige leefomgeving door op een zorgvuldige manier om te gaan met het hemelwater dat valt op de verharde en onverharde oppervlakken. Waar mogelijk worden stenen weggehaald en vergroend. Afstromend schoon regenwater van verhardingen wordt zoveel mogelijk direct of anders via voorzieningen naar de bodem geleid, zodat

het vertraagd kan afstromen en in perioden van droogte een buffer vormt. Er wordt naar gestreefd om het hemelwater zoveel mogelijk vast te houden, daar waar het valt. Inwoners, ondernemers en overige belanghebbenden worden gestimuleerd om hemelwater zoveel mogelijk op het eigen terrein vast te houden.

4.9.3.4 Visie op grondwater

De gemeente streeft, ook bij een veranderend klimaat, naar het voorkomen van structureel nadelige gevolgen van afwijkende grondwaterstanden voor de aan de grond gegeven bestemming van een gebied. De gemeente streeft naar een grondwaterpeil dat voldoende diep is om structurele nadelige gevolgen door een te hoge grondwaterstand te voorkomen en voldoende hoog om droogteproblemen tegen te gaan. De Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel, de gemeente Cranendonck en particulieren nemen daarbij de eigen verantwoordelijkheid.

4.9.3.5 Visie op een veranderend klimaat

De gemeente streeft naar een klimaatrobuuste inrichting van de openbare (en niet openbare) ruimte in 2050. Thema's hierin zijn extreme neerslag, hitte en droogte, maar ook hieraan gekoppelde thema's als vergroening en biodiversiteit. Voor het thema extreme neerslag staat het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve economische gevolgen zoals schade aan gebouwen en vitale infrastructuur en de toegankelijkheid van hulpdiensten centraal. Voor het thema hitte staat verkleining van de gezondheidsimpact op kwetsbare groepen en het hittebestendiger maken van de openbare ruimte centraal. Voor het thema droogte streeft de gemeente naar sponswerking van de openbare ruimte via groene en bodembuffers en het voorkomen van onomkeerbare schade aan kwetsbare gebouwen, infrastructuur en natuurwaarden.

4.9.3.6 Visie op oppervlaktewater

Naast afvalwater, hemelwater en grondwater is het oppervlaktewater een belangrijke schakel voor het veilig en droog houden van de leefomgeving. Schoon oppervlaktewater verhoogt ook de kansen voor biodiversiteit en is een van de dragers voor de toekomstige klimaatbestendige inrichting van Cranendonck. Ook rioolstelsels dragen hierin belangrijke mate aan bij. Verstandige keuzes voor beide systemen zorgen ervoor dat de dorpen klimaatbestendig, schoon en gezond blijven voor de mensen, maar natuurlijk ook voor planten en dieren. De gemeente wil water meer zichtbaar maken en met het waterschap werken aan een goede waterkwaliteit. Door water meer zichtbaar te maken wordt de waterbewustwording en de belevingswaarde vergroot.

4.9.3.7 Uitwerking beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

In het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan is beleid opgenomen voor omgang met hemelwater. Dit is weergegeven in navolgende tabel.

Tabel 3-1: Regels compensatie waterberging bij toename of wijziging van verhard oppervlak.

Ontwikkeling	Uitbreiding woongebied (toename verhard oppervlak)	Inbreiding woongebied (toename of wijziging van verhard oppervlak)	Uitbouw van woningen (toename verhard oppervlak)	Uitbreiding en inbreiding bedrijventerrein (toename of wijziging verhard oppervlak)
Ontwerp hemelwaterafvoer	Bui 08 (19,80 mm in 1 uur)			
< 50 m ²	0 mm per m ²	0 mm per m ²	0 mm per m ²	0 mm per m ²
< 500 m ²	30 mm per m ²	15 mm per m ²	15 mm per m ²	60 mm per m ²
> 500 m ²	60 mm per m ²	60 mm per m ²	60 mm per m ²	60 mm per m ²

Tabel 1: Beleid voor omgang met hemelwater, naar ontwikkeling uitgesplitst

4.9.3.8 Toets

Door Aeres milieu is een infiltratieonderzoek en water paragraaf geschreven op 26 oktober 2023. Het document wordt als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Hierna wordt de waterparagraaf geciteerd.

Toekomstig watersysteem

Bij de planontwikkeling met nieuwbouw wordt een gescheiden stelsel aangelegd. De woningen zullen aangesloten worden op het aanwezig gemeentelijk DWA-stelsel en hemelwater wordt ter plaatse verwerkt.

Peilen

Uitgangspunt is (geo)hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden in het gebied worden gehandhaafd.

Voor de toekomstige woonontwikkeling wordt gezien de bestaande hoogteligging, de optredende grondwaterstanden en het lagere oppervlaktewaterpeil reeds voldaan aan de benodigde ontwaterings- en droogleggingsdiepte voor het beoogde gebruik. De toekomstige bouwpeilen dienen derhalve nog vastgesteld te worden, maar de tuinen zullen aansluiten op de huidige omgeving. Door de toekomstige woningen minimaal 20 cm boven het bestaand maaiveld en/of de kruin van de aanliggende weg (minimaal 32,2 m +NAP voor bebouwing) aan te leggen wordt tevens het risico op instroom zoveel mogelijk beperkt (afstroom naar voorzieningen en groen). Bij de nadere planuitwerking zal een nadere maaiveldprofilering opgemaakt worden.

Afvalwater

Het afvalwater van de nieuwbouwwoningen zal via een DWA-stelsel aangesloten worden op het gemeentelijk stelsel.

Door de voorgenomen ontwikkeling worden 30 bijkomende woningen gerealiseerd waarvoor de verwachte vuilvracht ca. 0,6 m³ /uur bedraagt. Dit afvalwater wordt verzameld en aangeboden op het bestaand gemeentelijk gescheiden stelsel dat noordelijk en centraal binnen het plangebied ligt. Hiervoor dient te zijner tijd bij de gemeente een aansluiting aangevraagd te worden.

Hemelwater

De locatie is momenteel onverhard. Door het planvoornemen wordt er gesloten verhard oppervlak aangebracht wat leidt tot versnelde afstroom van hemelwater. Dit hemelwater is door de juiste milieuhygiënische maatregelen, zie hoofdstuk 5, als schoon te beschouwen en kan rechtstreeks verwerkt worden. Hiervoor dient binnen de ontwikkeling ruimte gereserveerd te worden tenzij dit fysiek niet mogelijk is door een te hoge grondwaterstand of te slecht doorlatende bodem (vGRP 2021 – 2025 Cranendonck).

Uit het infiltratie onderzoek blijkt dat ter plaatse een goede horizontale verspreiding in de bodem aanwezig is. Verticaal is een slechte doorlatendheid vastgesteld. Hiermee dient rekening gehouden te worden. In onderstaande tabel is een overzicht van de verwachte toekomstige verhardingen opgenomen welke bepaald zijn op basis van het planontwerp. De plantekeningen zijn opgenomen in bijlage 2. Voor de verhardingsbepaling op basis van kengetallen is voor vrije kavels een verhardingspercentage van 70% aangehouden en voor de twee-aaneen 80% van het bruto terreinoppervlak.

Deelgebied	Soort oppervlak	Toekomstige situatie ca. [m ²]	Bergingshoeveelheid ca. [m ³]
West	Daken	1.557	93,4
	Berging	72	4,3
	Toekomstig tuin	888	53,3
	Rijbaan	394	23,6
	Parkeervakken	246	14,8 (0 als waterdoorlatend)
	Paden	279	16,7
Oost	Daken	773	46,4
	Berging	48	2,9
	Toekomstig tuin	898	53,9
	Rijbaan	127	7,6
	Parkeervakken	154	9,2 (0 als waterdoorlatend)
	Paden	149	8,9
Totaal Verhard		West: 3.436 Oost: 2.150	West: 206,1 Oost: 128,9

Tabel 2: Overzicht verwachte toekomstige verharding met bergingshoeveelheid

De uiteindelijk benodigde retentiehoeveelheid is afhankelijk van het toekomstig gesloten verhard oppervlak. De ingeschatte totaal benodigde bergingshoeveelheid voor beide plangebieden voor een bui van T=100+10% bedraagt ca. $(5.586 \cdot 0,06 =)$ 335 m³. Voor het westelijk plangebied dient er 206 m³ aan berging gerealiseerd te worden. Voor het oostelijk plangebied 129 m³. Als de parkeervakken waterdoorlatend worden ingepast dient deze verharding niet gecompenseerd te worden.

Opgemerkt wordt dat dit een inschatting betreft op basis van kengetallen. Hierbij is geen rekening gehouden met o.a. stromingsverliezen.

Afstroming

Door de toekomstige ophoging voor de woningbouw kan en zal het maaiveld zo aangelegd worden dat hemelwater oppervlakkig kan afstromen naar een voorziening. Gezien de afwezigheid van een

rechtstreekse (nood)overloop naar het oppervlaktewater dient bij de maaiveldprofilering rekening gehouden te worden met een oppervlakkige noodoverloop naar het openbaar gebied. Het maaiveld dient zo aangelegd te worden dat hemelwater onder afschot afstroomt naar de geplande voorziening of openbaar gebied zodat bij de bebouwing geen overlast optreedt.

Ligging hemelwatervoorzieningen

Hemelwater dient lokaal verwerkt te worden. De omvang en ledigingstijd van een voorziening is o.a. afhankelijk van het hierop aangesloten toekomstig verhard oppervlak. Op basis van de waterwet artikel 3.5 en het gemeentelijk beleid vGRP is de perceeleigenaar verantwoordelijk voor de verwerking (bergen en infiltreren) van hemelwater op eigen terrein. Bij uitgeefbare kavels wordt geadviseerd om deze eis voor lokale hemelwaterverwerking in de koopovereenkomst op te nemen ter borging.

In eerste instantie dient nieuwe gesloten verharding zoveel mogelijk beperkt te worden. Verder kunnen paden van half verharding voorzien worden en platte daken (van bijvoorbeeld bergingen) voorzien worden van groendak. Bij afdoende substraat laag kan hierin eenvoudig 60 mm geborgen worden.

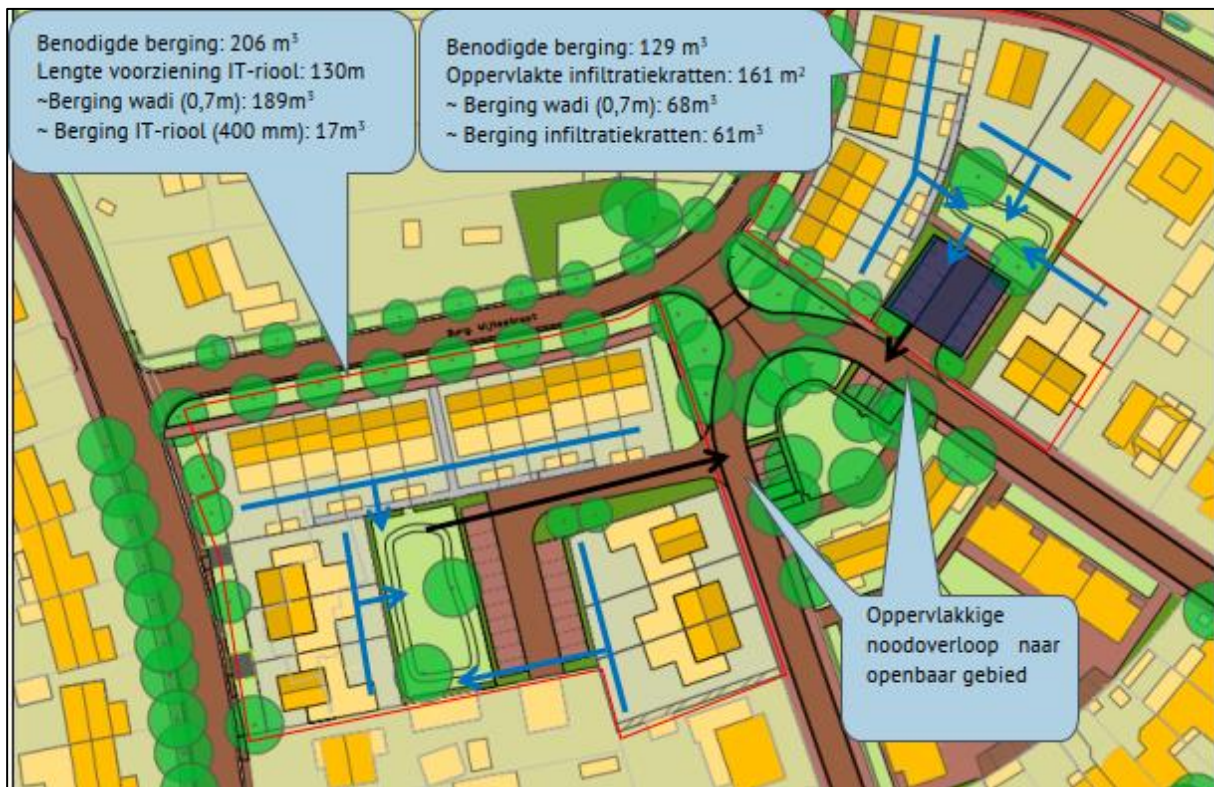
De parkeervakken kunnen voorzien worden van een water passerende bestrating met onderliggende waterbergende funderingslaag waardoor deze als onverhard beschouwd kunnen worden.

Afhankelijk van de terreinvulling kan voor de lokale hemelwaterverwerking gekozen worden voor een verlaagde tuin, wadi of een ondiepe ondergrondse voorziening (bijvoorbeeld IT-krachten, Rockflow of IT-riool etc.). Deze dient aangelegd te worden boven de verwachte GHG van ca. 30,9 m +NAP (1,2 m onder huidig maaiveld).

In onderstaande afbeelding is een overzicht van de mogelijke HWA-verwerking schematisch opgenomen. De ingeplande wadi's hebben bij een aanlegdiepte van 70 cm een bergend vermogen van 189 m³ (west) en 68 m³ (oost). Dit is onvoldoende om de totaal benodigde berging in te passen. Binnen de ontwikkeling is derhalve een aanvullende voorziening benodigd.

Gezien de planinvulling gaat de voorkeur uit naar een gezamenlijke hemelwaterverwerking. Hiervoor kan per deelgebied in de voor- of achtertuin een IT-riool (400 mm) of kratten aangelegd worden welke kan overlopen in de centrale wadi. Door in het westelijk deel ca. 130 meter aan IT-riool (400mm) te voorzien, wordt er bijkomend ca. 17 m³ gerealiseerd. Op deze manier wordt er in het westelijk deel voldaan aan de benodigde hemelwaterberging van 206 m³.

Voor het oostelijk deel is er ook een bijkomende bergingsvoorziening noodzakelijk. Door onder de parkeervoorziening ca. 161 m² aan infiltratiekratten te voorzien met een hoogte van ca. 0,4 meter wordt er bijkomend 61 m³ gerealiseerd. Samen met de wadi (68m³) wordt er voldaan aan de benodigde berging van 129 m³. Vanuit de wadi kan een overloop aangelegd worden naar het krattenveld onder de parking. Vanuit de kratten kan een noodoverloop aangelegd worden naar het openbaar gebied.



Figuur 21: Mogelijke HWA-afstroom en verwerking binnen het planvoornemen

De exacte omvang, specificaties en ledigingstijd is afhankelijk van het type voorziening, omvang, ontwerp en hierop aangesloten oppervlak en dient voorafgaand aan de aanleg (bij de gedetailleerde planuitwerking of door de constructeur) nader uitgewerkt te worden in een (definitief-) ontwerpplan. Deze voorzieningen dienen door de eigenaars onderhouden te worden zodat de werking gewaarborgd blijft. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt hierop getoetst.

Onafhankelijk van de gekozen optie dient er in het plangebied voldoende waterbergingsmogelijkheid ingepast te worden waardoor er door de voorgenomen ontwikkeling geen wateroverlast te verwachten is.

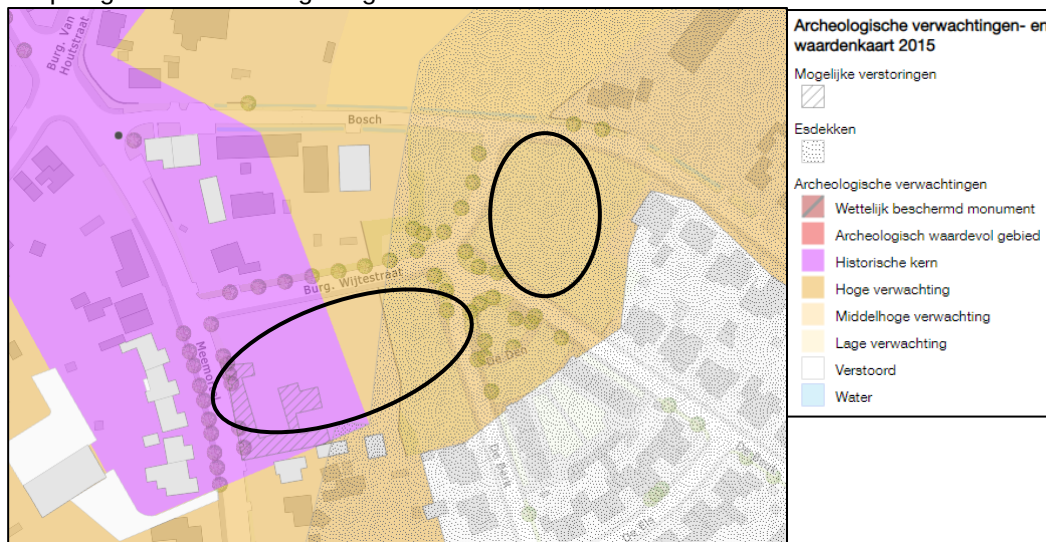
4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

4.10.1.1 Inleiding

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden. Ook dient het college van burgemeester en wethouders het voornemen om cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekendmaken.

De gemeente Cranendonck heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in het 'Beleidsplan Archeologisch monumentenzorg'. Het uitgangspunt is het behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. De gemeente heeft tevens het cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 22: Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied en de directe omgeving

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een hoge verwachtingswaarde, met aan de straatzijde aan de Meemortel tevens een aanduiding 'Historische kern'. Ter plaatse van het plangebied geldt een onderzoeksplicht naar archeologische waarden bij bodemingrepen over een oppervlakte van meer dan 500 m² of zelfs 250 m² aan de historische kern. Een verkennend archeologisch onderzoek wordt dan ook uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen zullen worden toegevoegd in deze paragraaf. De rapportage zal als bijlage worden bijgevoegd. Totdat uitgesloten kan worden dat als gevolg van de beoogde bodemingrepen archeologische waarden verloren gaan, blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' behouden.

4.10.1.2 Toets

Door Aeres-milieu is een verkennend bureau-en veldonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek wordt als bijlage toegevoegd bij het bestemmingsplan. Hierna wordt de belangrijkste conclusie geciteerd:

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de hoge zwarte enkeerdgronden, zoals verwacht op basis van het bureauonderzoek, aanwezig zijn.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de natuurlijke ondergrond uit dekzandafzettingen van het Laagpakket van Wierden (Formatie van Boxtel). Het zand is (matig) goed gesorteerd. De top van het dekzand bevindt zich op een diepte van circa 55 tot 170 centimeter onder maaiveld. Dit komt neer op een gemiddelde diepte van circa 30,52 tot 32,03 meter +NAP.

Er is tijdens het veldonderzoek ook vastgesteld dat de bodem in meer of mindere mate verstoord is. In het plangebied bestaat de bodem veelal uit een scherp AC-bodemprofiel. De scherpe overgang naar

de C-horizont is mogelijk het gevolg van een egalisatie voorafgaand aan de voormalige en huidige bebouwing in het plangebied en/of door opname in het bovenliggend dek middels (diep)ploegen. Dit betekent dat de top van het potentieel archeologisch niveau voor de periode jagers-verzamelaars niet meer intact is. Deze vindplaatsen zijn immers erg kwetsbaar en zullen, indien deze aanwezig zijn geweest, alleen nog ex-situ kunnen worden aangetroffen. Op basis hiervan wordt de verwachting voor deze periode bijgesteld van middelhoog naar laag.

Voor de daaropvolgende periode van meer sedentaire bewoningsvormen met robuustere sporen kan worden gesteld dat deze naar verwachting nog goed aangetroffen kunnen worden. Op basis hiervan blijft de hoge verwachting voor de periode neolithicum – vroege middeleeuwen gehandhaafd. Uit de historische kaarten blijkt dat het plangebied sinds medio 19e eeuw bebouwd is. Het kan niet uitgesloten worden dat in de nieuwe tijd bebouwing aanwezig was, al dan niet gerelateerd aan de huidige kern van Budel of aan de molen. Een veldonderzoek middels boringen is derhalve geen geschikte methode voor het opsporen van deze dieper in gegraven heterogeen verdeelde sporen, zoals muren en funderingsresten. Om deze redenen blijft de hoge verwachting voor de periode late middeleeuwen - nieuwe tijd gehandhaafd.

4.10.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden binnen de provincie aangeduid. Het plangebied is hierop niet aangewezen als gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Het plangebied ligt binnen de regio de Kempen, welke van provinciaal cultuurhistorisch belang is. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op deze regio. De Meemortel betreft een lijn van redelijk hoge waarde.

Met de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren en wordt ook geen bebouwing gesloopt. De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.11 Mer-beoordeling

4.11.1 Inleiding

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, een 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 milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer 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.

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een

omvang van meer dan 200.000 m². De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt deze drempelwaarden niet. Een milieueffectrapportage is dan ook niet noodzakelijk. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.11.2 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling wordt voor de beoogde ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling uitgevoerd. De criteria zijn in navolgende tabel aangegeven.

Tabel 3.1: Criteria bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling

1. Kenmerken van het project:
 - a. Omvang van het project;
 - b. Cumulatie met andere projecten;
 - c. Gebruik van natuurlijke grondstoffen;
 - d. Productie van afvalstoffen;
 - e. Verontreiniging en hinder;
 - f. Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.
2. Plaats van het project:
 - a. Bestaand grondgebruik;
 - b. Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
 - c. Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (Wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van cultuurhistorisch, cultureel of archeologisch belang.
3. Kenmerken van potentiële effect:
 - a. Bereik van het effect (geografische omvang en grootte van de getroffen bevolking);
 - b. Grensoverschrijdend karakter van het effect;
 - c. Waarschijnlijkheid van het effect;
 - d. Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

4.11.3 Kenmerken van het project

Binnen het plangebied worden 30 woningen gerealiseerd. Er vindt geen cumulatie plaats met andere projecten. De beoogde woningen worden gerealiseerd met steenachtige materialen, staal en/of hout. Geen gebruik wordt gemaakt van bijzonder schaarse producten. In deze toelichting is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot verontreiniging en/of hinder. Het risico op ongevallen is niet aanwezig. De beoogde ontwikkeling leidt ook niet tot een toename van geur, gevaar, stof of geluid.

4.11.4 Plaats van het project

Het plangebied is gelegen op de hoek Burgemeester Wijtestraat, Meemortel, de Berk, de Beuk en Bosch te Budel, gemeente Cranendonck. Het plangebied is thans onbebouwd en in gebruik als grasland. Geen

sprake is van waardevolle bebouwing of landschapselementen. De beoogde herontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied.

4.11.5 Kenmerken van potentiële effect

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de omgeving en valt binnen de hiervoor gestelde normen. Er is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter. Uit deze toelichting en de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat de kans op negatief effect op de omgeving zeer klein is.

4.11.6 Conclusie

Op grond van deze toelichting is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten moet worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het plangebied. Een aanmeldnotitie voor een vormvrije mer-beoordeling is opgesteld.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, zijn de bestemmingen en aanduidingen van de gronden in het plangebied aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens).

5.3 Regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over de procedure, kosten, planschadeverhaal en aan te leveren stukken. Ook in deze procedure sluit initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente Cranendonck. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer voert de dialoog met omwonenden. Een verslag van de dialoog zal worden overlegd aan de gemeente Cranendonck.

6.2.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en het waterschap worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

6.2.4 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan zal voor een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd voor de zienswijzentermijn.