



MILIEU ADVIESBUREAU



BESTEMMINGSPLAN

OUDE BOOM 5 TE MAARHEEZE



Datum : 3 maart 2016

Rapportnummer : NL.IMRO.1706.BPMHZ5002.VAS2

<u>Inhoudsopgave</u>	<u>Blz.</u>
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	2
1.3 Doel	3
1.4 Vigerend bestemmingsplan	3
1.5 Proces	4
2. Planbeschrijving	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beschrijving plangebied	8
2.3 Beschrijving plan	8
2.4 Duurzaamheid	9
2.5 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn	9
3. Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4. Milieuhygiënische aspecten	19
4.1 Geluidhinder spoor- en wegverkeerslawaaï	19
4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit	20
4.3 Milieuzonering	21
4.4 Natuur en landschap	22
4.5 Flora en fauna	22
4.6 Watertoets	23
4.7 Verkeerskundige aspecten; ontsluiting, parkeren en veiligheid	30
4.8 Leidingen en infrastructuur	30
4.9 Archeologie	31
4.10 Beschermd en beeldbepalende elementen	32
4.11 Externe veiligheid	33
4.12 Luchtkwaliteit	34
5. Juridische planbeschrijving	35
5.1 Inleiding	35
5.2 Bestemmingen	35
6. Uitvoerbaarheid	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

7.	Afweging belangen	38
8.	Overleg en inspraak	39

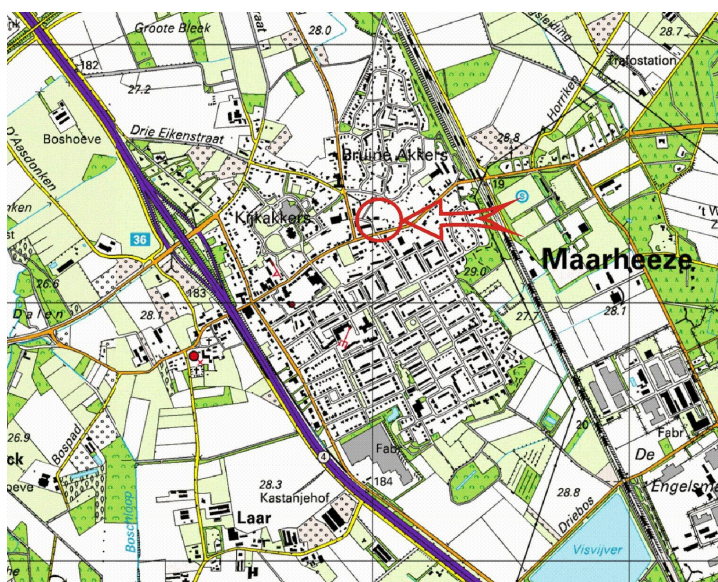
Bijlage 1:	Topografische en kadastrale situatietekening
Bijlage 2:	Luchtfoto in de huidige situatie
Bijlage 3:	Foto's omgeving
Bijlage 4:	Uitsnede Risicokaart Noord Brabant
Bijlage 5a:	Inventarisatie Natuurloket
Bijlage 5b:	Bodemonderzoek conform NEN 5740
Bijlage 6a:	Waterinfiltratie-onderzoek
Bijlage 6b:	Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen
Bijlage 7:	Nota zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Oude Boom 5 te Maarheeze bestaat het plan voor de bouw van twee woningen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck heeft op 18 augustus 2009 besloten in te stemmen met het verzoek tot het opstarten van een partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Het plan past niet in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Maarheeze', vastgesteld door de Raad op 25 juni 2013. Deze toelichting op het bestemmingsplan beschrijft het voornemen tot aanpassing van het planologische kader door middel van een bestemmingsplanherziening.

1.2 Plangebied



Figuur 1: Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oude Boom een woonstraat in het centrum van de bebouwde kom van Maarheeze. Langs deze straat zijn vrijstaande woningen gesitueerd die ruim van opzet zijn en er is tevens een basisschool aanwezig.

In deze toelichting wordt gemotiveerd waarom het partieel herzien van het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De haalbaarheid van het initiatief wordt door middel van haalbaarheidsonderzoeken onderbouwd.

In het plangebied worden twee vrijstaande seniorenwoningen gerealiseerd. De woonlocaties worden gerealiseerd op de achterzijde van het perceel Oude Boom 5. De totale oppervlakte van dit perceel bedraagt 964 m² en hiervan zal 580 m² worden afgesplitst voor de bouw van de twee woningen. De ligging van de nieuwe woningen in de omgeving is een opvulling tussen bestaande bebouwing. In de huidige situatie is het perceel reeds bestemd als 'wonen' (één woning).

De gemeente Cranendonck heeft in het schrijven van 24 augustus 2009 aangegeven dat het college van burgemeester en wethouders van Cranendonck op 18 augustus 2009 besloten heeft positief in te stemmen met herziening van het bestemmingsplan ter plaatse onder de volgende voorwaarden:

- de woningen dienen als seniorenwoningen te worden gerealiseerd;
- het parkeren dient op eigen erf te geschieden, zodat naastgelegen parkeerplaatsen behouden blijven voor buurtgenoten;
- de woningen dienen te worden ontsloten via de Zeis.

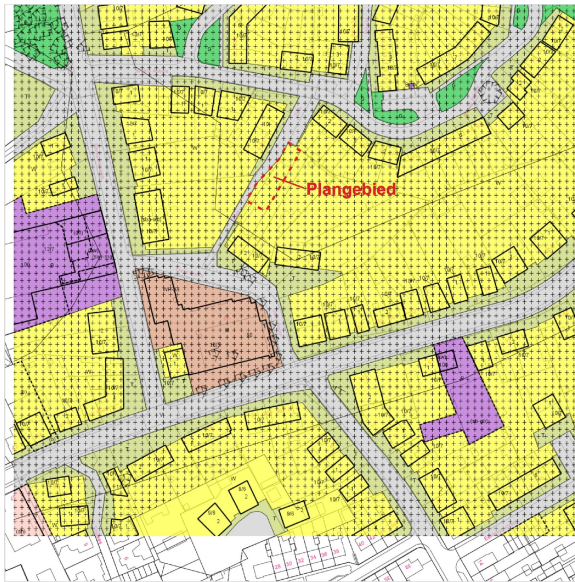
1.3 Doel

In het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' van kracht. Het plangebied maakt volgens het bestemmingsplan deel uit van een diepe tuin van de woning Oude Boom 5 en kent de bestemming 'Wonen'.

Om de woningen mogelijk te maken moet het planologisch kader worden aangepast. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om een passende juridische en planologische basis voor de voorgenomen ontwikkeling te bieden. Dit betekent dat voor het bouwplan een bestemmingsplanprocedure volgens de Wet ruimtelijke ordening gevolgd dient te worden. In hoofdstuk 8 zal hiervoor de procedure worden beschreven.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan “Kom Maarheeze” (vastgesteld door de Raad op 25 juni 2013, inwerking getreden op 3 oktober 2013). Figuur 2 geeft een deel van de bestemmingsplankaart weer. Ter illustratie is met rood gestippeld het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Kom Maarheeze

Het plangebied heeft de bestemming Wonen. In de directe omgeving zijn de bestemmingen Wonen en Maatschappelijk aanwezig.

1.5 Proces

De gemeente Cranendonck heeft aangegeven dat in principe medewerking aan het plan wordt verleend onder de voorwaarde dat een procedure voor een partiële herziening van het bestemmingsplan wordt gevolgd. Hierbij dienen behalve de stukken voor het bestemmingsplan (toelichting, verbeelding, regels) ook een aantal technische onderzoeken te worden uitgevoerd en moet een exploitatie-overeenkomst worden opgesteld.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure worden in deze toelichting de volgende elementen beschouwd:

1. inpassing in het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid;
2. relatie met het geldende en toekomstige bestemmingsplan;
3. plan- en gebiedsbeschrijving;
4. duurzaamheid van het plan;
5. ruimtelijke effecten van het plan op de omgeving op korte, middellange en lange termijn;
6. toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (zoals grondwaterbeheer/waterhuishouding, infrastructuur/leidingen en natuurlijke en landschappelijke aspecten); verrichtte onderzoeken;
7. belangenafweging;
8. bestemmingsplanprocedure.

Aan het eind van elk hoofdstuk zal vetgedrukt de relatie of afwijking van het betreffende aspect met onderhavig bestemmingsplan worden opgenomen.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

In dit hoofdstuk worden de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en omgeving beschreven.

2.1.1. Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Oude Boom 5 te Maarheeze. De Oude Boom is een woonstraat in het centrum van Maarheeze. De seniorenwoningen worden met de voorgevel gesitueerd aan de Zeis. De Zeis is een openbare weg die aan één zijde overgaat in een fietspad.

Om beide woningen met motorvoertuigen te kunnen bereiken via de openbare weg is het noodzakelijk de verkeerssituatie te herzien. De verdere ontsluiting voor het verkeer verloopt via de Bruine Akkers (een wijkontsluitingsweg). Via de wijkontsluitingswegen kunnen de doorgaande wegen (Vogelsberg, Sterkselseweg, Stationsstraat) worden bereikt. Via de Vogelsberg kan vervolgens de rijksweg A2 worden bereikt.

De Oude Boom 5 omvat een lange achtertuin die aan de westzijde grenst aan de Zeis. Dit biedt mogelijkheden om de woningen te situeren aan de Zeis. Op deze wijze wordt de ruimte tussen de Oude Boom en de Bruine Akkers intensiever benut voor de functie wonen.

Aan de Oude Boom zijn vrijstaande woningen gesitueerd en aan de overzijde staat op het adres Stationsstraat 50-52 het gebouw van een voormalige basisschool. Het gebouw is echter niet meer als zodanig in gebruik. De planlocatie is in de huidige situatie in gebruik als tuin. De ruimtelijke verschijningsvorm van de woningen in de omgeving is divers. De bebouwing heeft een traditionele massaopbouw en bestaat voornamelijk uit één tot twee bouwlagen met een kapconstructie.

Gebiedsprofiel

De geschiedenis van Maarheeze (thans onderdeel van de gemeente Cranendonck) gaat ver terug in de tijd. Al in de prehistorie verbleven in deze omgeving mensen. Ook de geschreven geschiedenis is van vroege datum (1289). Maarheeze is een zogenaamd kransakkerdorp. Een kransakkerdorp is een soort esdorp, ontstaan waar de bewoning meer verspreid is in kleine gehuchten rond een gemeenschappelijk gebied. Maarheeze vormde met Soerendonk een gezamenlijke schepenbank.

In de loop der tijd heeft Maarheeze zich flink uitgebreid, echter niet in relatie met de oorspronkelijke structuur van de kern. Doordat de uitbreiding vooral is bepaald door de ligging tussen de A2 en de spoorweg is er nauwelijks nog sprake van lintbebouwing langs akkercomplexen.

Maarheeze is samen met Budel één van de hoofdkernen van de gemeente Cranendonck en had op 1 januari 2012 5.298 inwoners. In de kern is een diversiteit aan functies terug te vinden: wonen, recreatie, detailhandel, bedrijven, etcetera. Ook heeft Maarheeze een tweetal industrieterreinen (Den Engelsman en Rondven).

Het plangebied is gelegen in het centrum van Maarheeze. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich door vrijstaande woningen en een tegenover het plangebied gelegen basisschool.

Het plan betreft de realisatie van twee vrijstaande seniorenwoningen in een bestaand woongebied. Dit past goed in het karakter van de omgeving met hoofdzakelijk vrijstaande woningen. De woningen zullen qua hoogte en functionaliteit op de omliggende bebouwing aansluiten.

Onderhavig plan sluit aan bij de eisen van de huidige stedenbouwkundige structuur en doet geen afbreuk aan de aanwezige groenelementen en cultuurhistorische waarden van bouwwerken in de omgeving. De woningen worden dusdanig ontworpen dat deze goed in de omgeving passen qua bouwstijl.

2.1.2. Functionele structuur

De alom vertegenwoordigde woonfunctie in de woonbuurt is bestemd als 'Woondoeleinden 1' en 'Woondoeleinden 2'. Binnen deze bestemming is uiteraard de woonfunctie toegestaan en zijn verder alleen aan huis verbonden beroepen toegestaan en geen andere bedrijvigheid. De woonfunctie dient echter de hoofdfunctie te zijn.

De planlocatie zal worden bestemd als 'Wonen' (W).

2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van de bebouwde kom van Maarheeze (gemeente Cranendonck) en maakt onderdeel uit van de tuin van de woning op het perceel Oude Boom 5. Het plangebied wordt ontsloten door de Zeis.

Aan de zijde van de Zeis zijn op de erfgrans hoge coniferen gesitueerd. Er is op het plangebied geen bebouwing of verharding aanwezig.

De huidige bestemming van het plangebied is 'Wonen'.

Het plangebied zelf bestaat uit één enkel adres. Op het perceel zal, evenals op de percelen in de directe omgeving, veel groen worden gehandhaafd. Hierdoor wordt eenzelfde beeld gerealiseerd als voor de woningen in de directe omgeving.

2.3 Beschrijving plan

Onderhavig plan behelst de bouw van twee vrijstaande seniorenwoningen met een oppervlakte van elk ongeveer 90 m². De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met de schuine kap op de eerste verdieping.

De woningen worden opgebouwd uit metselwerk en een houten dakconstructie, welke wordt voorzien van geïsoleerde dakplaten. De materiaalkeuze sluit aan bij de woningen in de directe omgeving.

In de seniorenwoningen ontbreken drempels of worden laag gehouden. De woningen worden uitgevoerd als levensloopbestendige woningen. In de woningen worden zoveel mogelijk woonvoorzieningen (o.a. slaapkamer, badkamer etc.) gerealiseerd op de begane grond.

Parkeren zal plaatsvinden op het eigen perceel, zodat de huidige parkeerruimte aan de Zeis behouden blijft. De parkeerruimte op het eigen perceel zal worden geïntegreerd in het uiteindelijke ontwerp.

Voor onderhavig bouwplan geldt dat qua bouwstijl, type woningen en materiaalkeuzes is aangesloten op de woningen in de directe omgeving.

2.4. Duurzaamheid

Qua energie- efficiëntie dient bij de aanvraag omgevingsvergunning te worden aangetoond dat aan de wettelijke energieprestatiecoëfficiënt (afgekort EPC) wordt voldaan. Deze regels borgen dat woonfuncties energiezuinig (duurzaam omgaan met energie) zijn. De wijze waarop aan deze regels wordt voldaan wordt uitgewerkt in de aanvraag om omgevingsvergunning.

Bij de realisering van het plan zal aandacht besteed worden aan duurzaamheid. Dit geldt met name voor de bouwmaterialen (bv. houten kozijnen met FSC-keurmerk). Milieubelastende materialen (bv. asbest) kunnen en zullen sowieso niet worden toegepast in de nieuwbouw.

Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken. Ook wordt rekening gehouden met draaicirkels van rolstoelen. Door deze aanpassingen zullen de woningen als levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd. De woningen worden gerealiseerd als seniorenwoning en zijn hierdoor geschikt voor ouderen en/of mensen met fysieke beperkingen.

2.5 Ruimtelijke effecten op korte en (middel)lange termijn.

De situering van de nieuwe woningen is een opvulling van een open plaats tussen bestaande bebouwing. Op de percelen in de omgeving is veel groen aanwezig. De percelen zijn bovendien ruim van opzet. Met onderhavig plan wordt deze opzet niet onderbroken. Door het bouwplan zal een deel van de achtertuin van het perceel Oude Boom 5 plaatsmaken voor de realisatie van twee nieuwe seniorenwoningen.

Op het perceel zijn voldoende mogelijkheden om op eigen terrein te parkeren. Door de bouw van de woningen zal geen extra parkeerdruk in de openbare ruimte ontstaan.

Concluderend kan gesteld worden dat het bouwplan aansluit bij het bestaande straatbeeld en bijdraagt aan de afronding hiervan.

3. Beleidskader

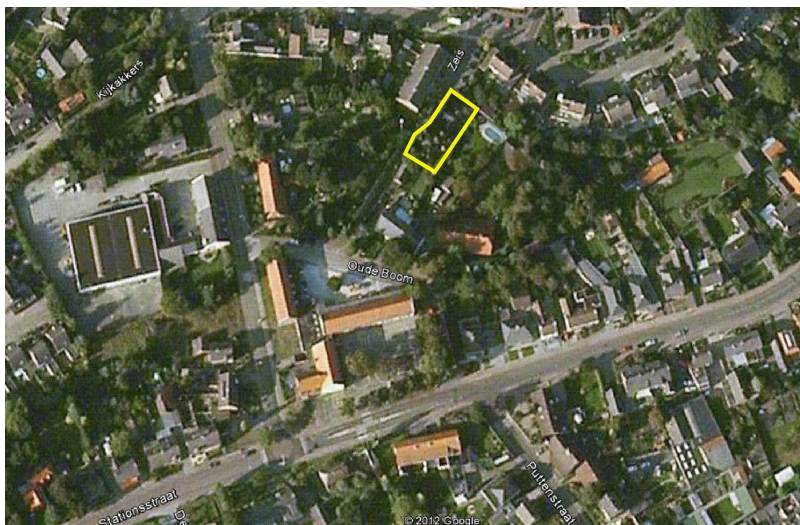
3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit op rijksniveau. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossing te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de SVIR worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland (in stedelijke regio's).
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving, waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.



Figuur 3: Luchtfoto huidige situatie

Met het bestemmingsplan wordt beoogd twee nieuwe seniorenwoningen te realiseren. De functie van de locatie blijft wonen. Bestaande structuren in de omgeving van het plangebied (wegen, bebouwing) blijven gehandhaafd.

De voorgestelde ontwikkeling aan de Oude Boom 5 belemmert geen doelstellingen die op rijksniveau zijn geformuleerd.

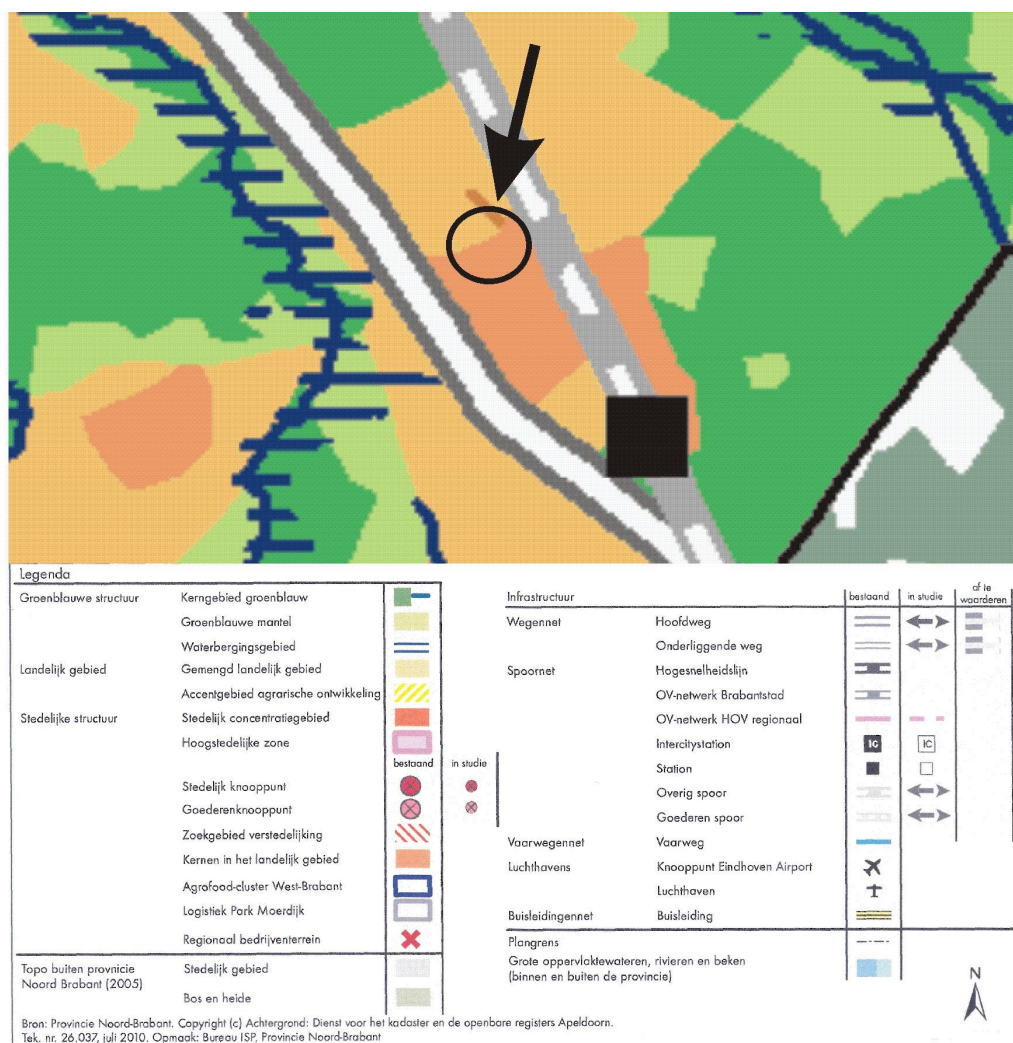
3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Per 1 januari 2011 is de structuurvisie van kracht geworden. Per 19 maart 2014 is de partiële herziening 2014 in werking getreden.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen weer van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant tot en met 2025.

De structuurvisie bevat drie hoofdpunten die zich hoofdzakelijk richten op het buitengebied versus de regionale verstedelijking. Provinciale Staten hebben gekozen om het landschap rechtstreeks te integreren in het ruimtelijk beleid, dus geen aparte landschapsvisie op te stellen.



Figuur 4: Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Verder bevat de Structuurvisie gebiedspaspoorten, waarin de ruimtelijke visie op het landschap wordt gegeven. Maarheeze is gelegen binnen het deelgebied de Kempen. De Kempen is een oud en gevarieerd zandlandschap met de dorpen als linten verspreid over het landschap. Het zandlandschap wordt gekenmerkt door contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen.

De ambities voor de Kempen zijn:

1. Een groen mozaïeklandschap goed verbonden met het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond.
2. Het verbeteren van de relatie van het stedelijk gebied Eindhoven-Helmond met het landschap.
3. De cultuurhistorische waarden in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.
4. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief van de archeologische landschappen.
5. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van het kleinschalig besloten landschap, het halfopen landschap met bomenlanen en de waterlopen, slootkanten en perceelranden goede indicatoren zijn. Als voorbeelden kan hierbij worden gedacht aan struweelvogels, kamsalamander, grote lijster, rugstreeppad, korenbloem en heikikker.

Verantwoording

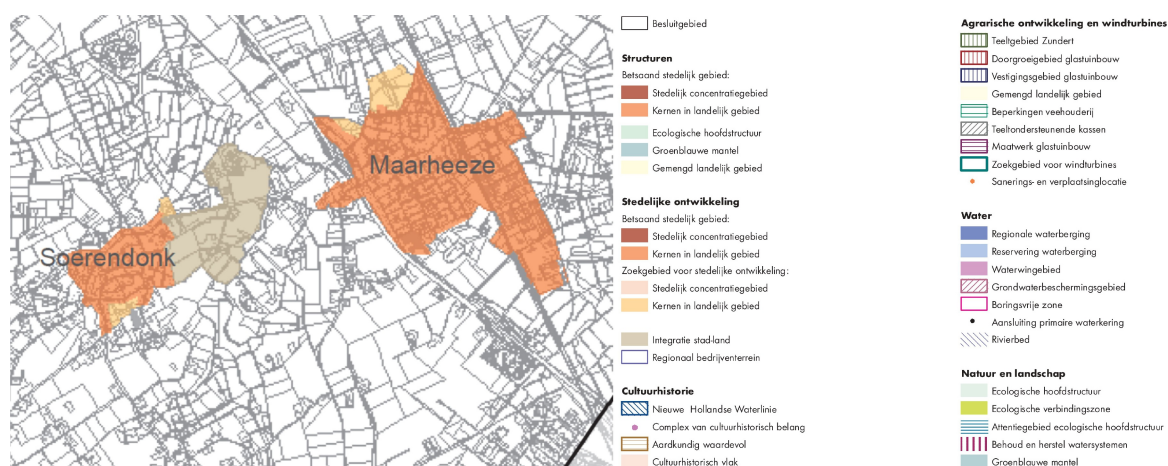
De realisatie van twee nieuwe vrijstaande seniorenwoningen volgt het beleidsvoornemen inbreiden in stedelijke zones uit de Structuurvisie. De behoefte voor woningen is in Maarheeze nog ruimschoots aanwezig. De mogelijkheden van het plangebied zijn zo goed mogelijk benut waarbij voldaan wordt aan de aspecten van inbreiden en herstructureren, intensiveren en meervoudig ruimtegebruik. En uiteraard is hierbij rekening gehouden met de kwaliteit van de leefomgeving.

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

In de Wet ruimtelijke ordening is o.a. opgenomen dat de provincie regels kan opstellen, waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft deze regels vastgelegd in de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

De Verordening Ruimte is door Provinciale Staten op 7 februari en 14 maart 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 18 maart 2014. Gedeputeerde Staten heeft de Verordening Ruimte op onderdelen gewijzigd en dit gedeelte is op 19 maart 2014 in werking getreden.

De Verordening Ruimte bestaat uit kaartmateriaal en regels, waar gemeenten aan moeten voldoen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen.



Figuur 7: Uitsnede Verordening Ruimte (kaart stedelijke structuur)

Voor het plangebied gelden de regels van de gebiedsaanduiding “Stedelijk gebied”. Het uitgangspunt is dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouw mogelijkheden wordt gezocht, voordat de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling mogen worden benut.

De in onderhavig plan voorgestane ontwikkeling betreft de nieuwbouw van twee woningen in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie:

Het plan is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Aangezien de nieuwbouw wordt gepleegd in het bestaand stedelijk gebied (inbreiding), voldoet dit plan aan de uitgangspunten van de Verordening ruimte.

3.3 Regionaal beleid

Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020

In de SRE Monitor Wonen 2010 wordt beschreven hoe bevolking, huishoudens en woningvoorraad zich in de afgelopen periode hebben ontwikkeld. Ook worden de verwachte ontwikkelingen van deze drie thema's in beeld gebracht. Tenslotte wordt inzichtelijk gemaakt in hoeverre de 21 regiogemeenten voldoen aan de regionale bouwafspraken. Het regionaal woningbouwprogramma 2010-2020 maakt gebruik van de uitgangspunten van de SRE Monitor Wonen.

In de Monitor Wonen 2010 is onderzocht in hoeverre gemeenten binnen het grondgebied van het SRE voldoen aan de taakstelling welke volgt uit het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Cranendonck wordt geconcludeerd dat van 2010 tot 2020 in totaal 460 woningen gebouwd moeten worden. Er zijn echter aanwijzingen dat het SRE de mogelijkheden voor Maarheeze gaat verruimen.

Onderhavig plan voorziet in de bouw van twee vrijstaande seniorenwoningen. De vrijstaande seniorenwoningen worden uitgevoerd als levensloopbestendige woningen, waarmee aansluiting wordt gezocht bij het regionale woningbouwbeleid in de vorm van bouwen voor senioren.

De realisatie van twee seniorenwoningen sluit volledig aan bij de uitgangspunten van het regionaal woningbouwbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Cranendonck 2009-2024

In de Visie Cranendonck 2009-2024 worden de thema's wonen en leven, werken en economie, recreatie en tourisme, onderwijs en zorg, beschreven. De interactief tot stand gekomen visie stelt de toekomst en ontwikkeling van de Cranendonckse gemeenschap centraal. Voor de komende 15 jaren dient deze als toetssteen voor de gemeente als het gaat om het maken van keuzes en het ontwikkelen van beleid.

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

1. behoud en versterking van het groene en rustieke karakter;
2. behoud en versterking van het 'eigene' van elke kern en versterken van sociale cohesie;
3. afstemmen van het woningaanbod op de behoefte van elke kern;
4. behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen;
5. verbeteren van het openbaar vervoer;
6. aantrekkelijker maken / opwaarderen van het centrum van Budel en Maarheeze;
7. streven naar behoud van het inwonersaantal om het voorzieningenniveau op peil te houden.

Door de nieuwbouw van twee vrijstaande seniorenwoningen in de kern Maarheeze, wordt voldaan aan de focuspunten 1, 2, 3 en 7, zoals hiervoor geformuleerd.

Welstandnota (2008)

Op 29 januari 2008 is de Welstandsnota van de gemeente Cranendonck vastgesteld. Het beleid is op 7 februari 2008 in werking getreden. Uitgangspunt van de nota is vereenvoudiging van de welstandstoetsing. In de Welstandsnota is gekozen voor een welstandstelsel, waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn.

Welstandsniveau 1 geldt voor gebouwen en gebieden die monumentaal zijn, welstandsniveau 2 geldt voor die gebieden die grenzen aan monumentale gebouwen en gebieden. Als een bouwplan binnen de grenzen van een beeldkwaliteitsplan valt, zal het plan aan de regels hiervan worden getoetst. Alle overige gebieden zijn welstandsvrij.

Onderhavig plangebied is niet gesitueerd in een gebied van Welstandsniveau 1 of 2, zodat een welstandstoets niet noodzakelijk is.

Woonvisie

De Woonvisie Cranendonck 2012-2015 (met doorkijk naar 2020) is op 18 oktober 2011 opgesteld. De woonvisie is opgesteld, omdat de Woonvisie 2006-2010 gedateerd was. De nieuwe inzichten en woningbouwbehoeften zijn doorvertaald in de nieuwe woonvisie.

Het opstellen van het woningbouwprogramma voor Cranendonck wordt geregisseerd door de provincie, waarbij Cranendonck is ingedeeld in de subregio de Peel. Binnen de subregio's zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen nieuwbouwwoningen en de taakstelling voor sociale woningbouw.

De Woonvisie 2012-2015 is door de gemeente Cranendonck opgesteld in samenspraak met belanghebbende partijen, zoals bijvoorbeeld woningbouwcorporaties, makelaars, banken, zorgaanbieders, het WMO-platform en buurtbeheer.

De conclusies van de Woonvisie 2012-2015 zijn vertaald naar de kernen van de gemeente Cranendonck. Hierbij is als uitgangspunt voor alle plannen genomen dat deze levensloop bestendig zijn, dan wel gemakkelijk levensloopbestendig te maken zijn. Daarnaast zoveel mogelijk nul-tredenwoningen realiseren, vooral binnen de zorgcirkels. Bouwplannen worden ruim, groen en met kwaliteit opgezet, waarbij duurzaamheid als uitgangspunt geldt.

Maarheeze is een kern waarin voorzieningen uit het gehele woonsegment geboden moeten kunnen worden. In de huidige situatie is er een tekort aan zorgwoningen en woningen voor starters. Er wordt ingezet op Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), het dure segment, kenniswerkers, een ruime groene leefomgeving, gezinswoningen en levensloopbestendige woningen.

De realisatie van twee nieuwe levensloopbestendige seniorenwoningen past in het beleid van de Woonvisie 2012-2015.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Geluidhinder spoor- en wegverkeerslawaaï

Spoorweglawaaï.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen op ca. 400 meter van de spoorlijn Eindhoven-Weert. De geluidszone volgens de spoorkaart Nederland bedraagt voor de genoemde spoorweg 500 meter.

Gelet op de afstand en de afschermende werking van de bestaande stedelijke omgeving kan uitgegaan worden dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Het plangebied is binnen de wettelijke geluidzone van de genoemde spoorweg gelegen. Duidelijk is dat gelet op afstand en afscherming voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een geluidszone. Het bouwplan ligt afgeschermd van de wegen in de omgeving van het plangebied (Oude Boom, Sterkselseweg, Stationsstraat en Bruine Akkers). De akoestische invloed op de bouwplannen zal dermate gering zijn dat voldaan zal worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het plan is gelegen aan de Zeis. Dit betreft een weg die alleen doorgaand is voor langzaam verkeer. De wegen in de omgeving zijn wegen waar ten hoogste 30 km/uur mag worden gereden.

Wegverkeerslawaaï speelt bij onderhavig plan geen rol.

4.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau BV (rapportnr. 29-MOB5-vo-v1, d.d. 12 november 2009). De rapportage is opgenomen in bijlage 2. Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat :

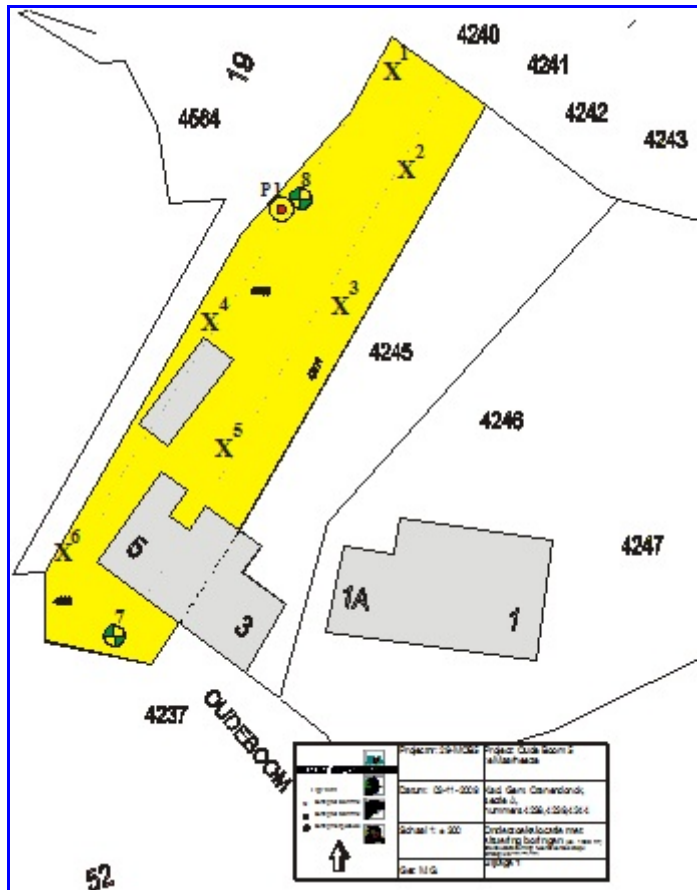
- in de bovengrond bij mengmonster 1 geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden (AW) zijn geconstateerd;
- in de bovengrond bij mengmonster 2 worden de achtergrondwaarden van lood, PAK, cadmium en zink overschreden. De concentraties van lood en PAK zijn lager dan de som van de AW en maxW en de concentraties cadmium en zink zijn lager dan de maxI en de interventiewaarde;
- in de ondergrond geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden zijn geconstateerd;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, koper en zink.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn regionaal van karakter en leveren in dit verband geen gevaar op voor de volksgezondheid. De aanwezigheid van PAK in het mengmonster 2 is mogelijk te wijten aan het puin dat onder de inritten is aangebracht.

Bij verplaatsing van de bovengrond tot 0,5 m beneden maaiveld aan het voorste gedeelte van het perceel (rondom bestaande woning) zal dus rekening gehouden moeten worden dat deze niet multifunctioneel mag worden gebruikt.

De grond van het achterste perceelsdeel (de plaats van de nieuw te bouwen seniorenwoningen), die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kan wel multifunctioneel worden hergebruikt. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het Bodembeheerplan van de gemeente Cranendonck.

Figuur 7: Tekening met boorpunten van het bodemonderzoek



Geconcludeerd dat de bodemkwaliteit geen invloed heeft voor het plan (geen belemmeringen qua bodemgesteldheid).

4.3 Milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied is alleen een slijterij op het adres Sterkselseweg 6/8 gesitueerd. Gezien de ligging van het bedrijf en het feit dat reeds woningen tussen het bedrijf en het plangebied zijn gelegen, vormt het bedrijf geen belemmering voor het plangebied. Ook omgekeerd geldt dat de realisatie van de twee seniorenwoningen geen beperkingen oplevert voor het bedrijf.

Uit het voorgaande wordt geconcludeerd dat het plan geen belemmering oplevert voor de aanwezige bedrijfsfuncties in de directe omgeving.

4.4 Natuur en landschap

In de omgeving zijn geen Habitat-gebieden, Vogelrichtlijngebieden en Natura 2000 gebieden gesitueerd. De groene waarden van gebieden op ruimere afstand (meer dan 3 kilometer) en andere natuurwaarden in de omgeving worden door het bouwplan niet beïnvloed.

4.5 Flora en fauna

In april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Het plan komt ter plaatse van bebouwing en achtertuinen in bestaand stedelijk gebied.

Gelet op het huidige gebruik en de ligging binnen de bebouwde omgeving omgeving is redelijkerwijs aan te nemen dat er geen sprake zal zijn van aantasting van flora en/of fauna.

Op 24 augustus en 9 september 2010 is de locatie en de omgeving (tot 200 meter afstand van de onderzoekslocatie) bezocht om de natuurwaarden in kaart te brengen. Hiervan is geen rapport opgesteld, maar de natuurdata van het Natuurloket zijn bijgevoegd in bijlage 5a.

Het gebied is rastermatig onderzocht op het voorkomen van flora en fauna. Hierbij is met name gelet op broedende vogelsoorten, vlinders, amfibieën en zoogdieren (waaronder vleermuizen). Om foeragerende vleermuizen te kunnen detecteren is de locatie op 24 augustus ook in de avondperiode (tot 00.00 uur) bezocht.

Op de locatie zijn behalve een aantal inheemse vogelsoorten (o.a. Spreeuw, Merel, Huismus, Koolmees) geen beschermde soorten aangetroffen. Ook is geen beschermde flora in het gebied waargenomen.

Geconcludeerd wordt dat op grond van de inventarisatie de flora en fauna in het gebied geen belemmeringen opleveren voor het plan.

4.6 Watertoets

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

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

4.6.1 Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water

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

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

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

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

Waterwet

De Waterwet (22 december 2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

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

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

In de vier Stroomgebiedbeheerplannen (SGBP's) voor Eems, Maas, Rijn en Schelde zijn de waterkwaliteitsmaatregelen van alle waterbeheerders (Rijkswaterstaat, provincies, waterschappen, gemeenten) per stroomgebied gebundeld. De SGBP's worden aan de Europese Commissie toegezonden. Daarmee wordt invulling gegeven aan de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water.

4.6.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

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

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

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

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

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

Op basis van het provinciaal beleid zijn er geen bijzonderheden ten aanzien van het onderhavig plangebied.

4.6.3 Waterschap De Dommel

Waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig Water'

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

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

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

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

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

1. **Waterberging:** in 2013 dient het bebouwd gebied, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water voldoende beschermd zijn
2. **Natura 2000:** De Natura 2000-gebieden hebben zeer hoge natuurwaarden en veel potenties voor het vergroten hiervan. Deze gebieden maken deel uit van de 'beschermd gebieden' van de KRW, waarvoor herstel en bescherming urgent is.

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

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

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

In dit plan is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

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

4.6.4 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten onderzoekslocatie

Huidige situatie

De onderzoekslocatie is een perceel waarop geen bebouwing of verharding aanwezig is. Het onderzoeksgedeelte heeft een oppervlakte van circa 580 m². De locatie ligt niet in een boringsvrije zone, waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) is voor het plangebied niet vastgesteld. Geschat wordt deze op minder dan 1 m-mv is gesitueerd.

Door M&A Milieuadviesbureau is een waterinfiltratieonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 29-MOB5-wi-v1, d.d. 16 november 2009). Het onderzoek is opgenomen in bijlage 6a. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat de infiltratie-snelheid in de bodem ter plaatse voldoende groot is om hemelwater succesvol te infiltreren.

Toekomstige situatie

Dit plan voorziet in de realisatie van twee woningen. De woningen en verhardingen zullen een gezamenlijk verhard oppervlak hebben van ongeveer 300 m².

Hemelwater

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Voor de toetsing van ruimtelijke plannen hanteert het waterschap als beleidsuitgangspunt "hydrologisch neutraal bouwen".

In vergelijking met de huidige situatie zal sprake zijn van een toename van afvloeiend hemelwater. Om te kunnen voldoen aan het beleid van het waterschap zal een berging gecreëerd worden om de hoeveelheid hemelwater afkomstig van deze toename in verhard oppervlak op eigen terrein te behandelen. Aangezien het plan een totale toename aan verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² met zich meebrengt, kan volstaan worden met een eenvoudige toetsing met behulp van kengetallen.

Op grond van het beleid van de gemeente dient de riool- en hemelwateraansluiting van elkaar worden losgekoppeld. In overleg met de gemeente Cranendonck en Waterschap De Dommel zal nog nader worden bepaald of en op welke wijze de oppervlakten van alle infrastructuur binnen het plangebied afgekoppeld dienen te worden.

Indien afkoppeling en infiltratie van het hemelwater noodzakelijk is zal het afvloeiend hemelwater van alle bebouwde oppervlakken middels infiltratiekratten geborgen kunnen worden.

In bijlage 6b is de bepaling van de hemelwaterberging opgenomen volgens het Toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen van het waterschap. Hieruit blijkt dat een bergingscapaciteit van 14 m³ nodig is bij T=10 en van 18 m³ bij T=100, uitgaande van extreme neerslagsituaties. Deze berging zal in de vorm van infiltratiekratten gerealiseerd worden.

In principe hoeft alleen de berging bij T=10 te worden geborgen, maar dient tevens de wateroverlast bij T=100 te worden voorkomen. Hiervoor zal een noodoverloop via oppervlakkige afvoer naar een straatkolk worden gerealiseerd.

De voorzieningen zullen bij de aanvraag om omgevingsvergunning op de tekening worden aangegeven.

4.7 Verkeerskundige aspecten; ontsluiting, parkeren en veiligheid

Het plangebied wordt - zowel voor auto-, fiets- en voetgangersverkeer - direct ontsloten via de Zeis. De wegenstructuur in het plangebied is zodanig van opzet dat eventuele extra verkeersstromen vanwege de realisatie van de woningen goed en veilig afgewerkt kunnen worden. Door de nieuwbouw van de seniorenwoningen zullen nauwelijks extra verkeersstromen worden ontwikkeld, zodat dit aspect verder niet aan de orde is. Parkeren van voertuigen zal plaatsvinden op het eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Per woning zal minimaal 1,5 parkeerplaats worden gerealiseerd op eigen terrein.

4.8 Leidingen en infrastructuur

Op het perceel of in de directe omgeving zijn geen kabels en leidingen gesitueerd, welke een zodanige bescherming behoeven dat zij voorzien zijn van een beschermingszone.

Voor start van de bouwwerkzaamheden zal een Klic-melding worden verricht, waarin de eventuele ligging van leidingen zal worden aangegeven.

4.9 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Door de gemeente Cranendonck wordt een archeologiebeleid opgesteld. Hierin is een archeologische beleidskaart opgenomen.



Figuur 8: Uitsnede archeologische beleidskaart

Figuur 8 laat zien dat het plangebied grotendeels gelegen is in een ‘gebied met hoge archeologische verwachting (historische kernen en linten)’.

De bouwvlakken van de beide nieuwe woningen zijn ongeveer 90 m². In het archeologiebeleid van de gemeente wordt de grens voor een archeologisch onderzoek bij 250 m² gelegd. Dit betekent dat in het kader hiervan een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Voor de locatie is door ADC ArcheoProjecten toch een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (rapportnummer 2683). Hierin wordt geconcludeerd dat de kans op het aantreffen van intacte archeologische resten vanwege de aanwezigheid van een omgewerkte bodem en recente indicatoren (stukje plastic en een fragment van een dakpan/plavuis) is daarom klein.

Door de SRE is het onderzoek van ADC beoordeeld en er is een concept selectiebesluit genomen. Het SRE onderschrijft de conclusie van de rapportage dat er geen archeologisch vervolgonderzoek hoeft plaats te vinden op het perceel.

Er gelden uit oogpunt van archeologie geen belemmeringen tegen de realisatie van de twee nieuwe seniorenwoningen.

4.10 Beschermd en beeldbepalende elementen

Het adres Sterkselseweg 6-8 is aangemerkt als gemeentelijk monument. Het adres Stationsstraat 50-52 is aangemerkt als ander soortige beschermd, dan wel te beschermen gebouw.

Met de nieuwbouw van de twee seniorenwoningen dient hiermee rekening te worden gehouden. Voor de seniorenwoningen is een welstandstoets noodzakelijk.

4.11 Externe veiligheid

Bij de beoordeling van het aspect externe veiligheid is de “risicokaart Noord Brabant” geraadpleegd. De uitsnede is in bijlage 4 opgenomen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI).

De ontwikkeling is niet gelegen binnen de invloedsafstand van enige BEVI-inrichting. De dichtst bijgelegen inrichting is een LPG-tankstation aan de Moonslaan 2 op meer dan 550 meter ten oosten van de bouwlocatie en een bedrijf aan de Rondven 25 waar opslag van propaan plaatsvindt op ongeveer 570 meter van het bouwplan.

Railverbinding.

Het plan is gelegen op ongeveer 400 m van de spoorverbinding Eindhoven-Weert. Een toename van de woonfunctie op deze afstand heeft geen gevolgen qua externe veiligheid.

Wegen en transportassen

Het plan is op meer dan 600 meter afstand gesitueerd van de A2, welke als dichtst bijzijnde weg voor gevaarlijke stoffen geldt. Dit betekent dat het plan buiten het invloedsgebied is gelegen vanaf deze weg.

Ook is het plan niet in het invloedsgebied van leidingen voor gevaarlijke stoffen of andere transportassen gelegen.

De dichtst bijzijnde buisleiding (gas) is op ongeveer 280 meter ten zuidoosten van de locatie gelegen. Ook deze heeft geen invloed op de planlocatie.

4.12 Luchtkwaliteit

Het plan heeft tot gevolg dat er twee woningen worden toegevoegd aan het gebied. Volgens de Wet luchtkwaliteit geldt deze ontwikkeling als niet relevant voor de luchtkwaliteit. De plannen vallen onder de regeling Niet in Betekenende Mate (NIBM) toename (3% criterium), zodat er verder geen consequenties gelden uit oogpunt van luchtkwaliteit. Volgens genoemde regeling kan er pas in betekende mate sprake zijn van een toename van de concentraties van de luchtkwaliteit vanaf de nieuwbouw van 1500 woningen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck hebben op 1 juli 2008 de rapportage "Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007" vastgesteld. In de rapportage is de luchtkwaliteit voor Cranendonck vastgelegd. De gemeente heeft hier reeds berekend dat nergens binnen de gemeente de grenswaarden worden overschreden en dat woningbouw overal mogelijk is in het kader van luchtkwaliteit.

5. Juridische planbeschrijving

5.1. Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridische-planologische regeling ten behoeve van de planontwikkeling aan de Oude Boom 5 te Maarheeze. Voor wat betreft de planregels is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Kom Maarheeze”.

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van de planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Hierna wordt de in het plan voorkomende bestemming nader toegelicht.

5.2. Bestemmingen

artikel 3 Tuin

De gronden bestemd als ‘Tuin’ zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening zijn er in de regels voor het uitbouwen in de vorm van een erker, balkon of luifel ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen afstanden ten opzichte van de voorgevelrooilijn opgenomen.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de voorwaarden opgenomen in de regels.

artikel 4 Wonen

De gronden bestemd als ‘Wonen’ zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, parkeerdoeleinden, tuinen, erven en verhardingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De woningen/hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Het aantal hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is aangegeven. Er zijn uitsluitend twee vrijstaande woningen toegestaan. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. In de regels zijn er verschillende voorwaarden opgenomen omtrent bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten van de realisatie van het bestemmings- en bouwplan zijn geheel voor rekening van de eigenaar. De kosten van de procedure zullen worden verzekerd middels een anterieure overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente. Vóór de ter visielegging van het ontwerp-bestemmingsplan dient deze overeenkomst te worden gesloten en ondertekend.

De ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve gevolgen voor de gemeentelijke financiën.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in de nieuwbouw van twee seniorenwoningen. Bouwen en wonen is een dynamisch proces. De woningbouwprogrammering van de gemeente Cranendonck heeft een meer dynamisch en tevens uitvoeringsgericht karakter.

De gemeente heeft aangegeven dat de bouw van de beide woning in mindering wordt gebracht op het te bouwen woningcontingent.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen, zodat belanghebbenden hun zienswijze kenbaar hebben kunnen maken.

7. Afweging belangen.

De gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan "Kom Maarheeze".

Tegen de realisering van de vrijstaande seniorenwoningen, bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren. De maat en kwaliteit van de geprojecteerde bebouwing past binnen de gewenste kwaliteit en uitstraling van de bebouwing in de omgeving.

Het geldende bestemmingsplan biedt echter geen ontheffingsmogelijkheden, waarmee het project gerealiseerd kan worden. Door de procedure van een partiële herziening van het bestemmingsplan te doorlopen, kan alsnog goedkeuring verleend worden aan het voorgenomen bouwplan.

Het plangebied is geschikt voor de realisering van het voorgenomen bouwplan, omdat er geen milieuaspecten aanwezig zijn die hiervoor een belemmering vormen noch veroorzaakt het voorgenomen bouwplan hinder op de omgeving. Benodigde voorzieningen, zoals riolering en overige kabels en leidingen zijn reeds aanwezig en er zal geen schade wordt toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen en -structuren.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw van de twee seniorenwoningen zonder belemmeringen kan worden gerealiseerd.

8. Overleg en inspraak

De gemeente Cranendonck heeft aangegeven dat, op grond van de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het mogelijk is om een partiële herziening van het bestemmingsplan door te voeren.

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal het concept-bestemmingsplan voor vooroverleg naar de betreffende personen en instanties worden gezonden.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 14 maart 2014 tot en met 24 april 2013 ter inzage gelegen. Er zijn een negental zienswijzen ingediend. De zienswijzen en de beantwoording door de gemeente Cranendonck zijn in bijlage 7 opgenomen.

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State

Het bestemmingsplan is d.d. 10.03.2015 vastgesteld door de raad van Cranendonck. Tegen dit vaststellingsbesluit heeft 1 belanghebbende beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het beroepschrift van de belanghebbende is gegrond verklaard; op basis hiervan is een aanpassing in het plan doorgevoerd.

Aanpassing

de bouwhoogte bedoeld in artikel 4.2.1, onder e, van de planregels niet meer mag bedragen dan 7 m.

Het plan met de IDN-code NL.IMRO.1706.BPMHZ5002-VAS2 is conform uitspraak ('Beslissing' onder V) binnen vier weken na de uitspraak gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.