

BESTEMMINGSPLAN
DORPSSTRAAT 11-13
TE SOERENDONK

ONTWERP TOELICHTING
NL.IMRO.1706.BPSRD6022-ONT1

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

28 november 2023

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Dorpsstraat 11-13 te Soerendonk
IMRO-idn	NL.IMRO.1706.BPSRD6022-ONT1
Versie concept	21 juli 2023
Versie ontwerp	28 november 2023
Versie vastgesteld	

INHOUDSOPGAVE

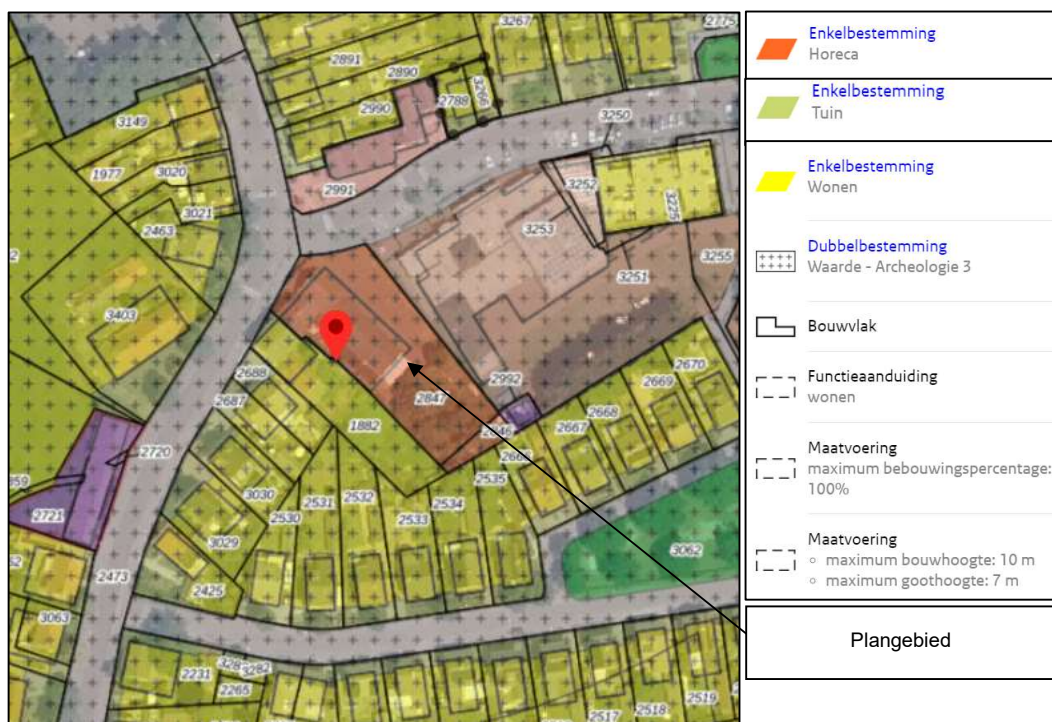
1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Begrenzing	6
1.4 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4.1 Bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'	7
1.4.2 Bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen'	8
1.5 Doel van dit bestemmingsplan	8
1.6 Leeswijzer	8
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	9
2.1 Ruimtelijke structuur	9
2.1.1 Ontstaansgeschiedenis	9
2.1.2 Bebouwingsstructuur	10
2.2 Huidige situatie plangebied	11
2.2.1 Ruimtelijke structuur plangebied	11
2.2.2 Bebouwing	14
2.3 Beoogde situatie plangebied	14
2.3.1 Planbeschrijving	14
2.3.2 Bebouwing	16
2.3.3 Beeldkwaliteit	16
2.3.4 Verkeer en parkeren	17
2.3.5 Groene inpassing	18
3. BELEIDSKADER	20
3.1 Rijksbeleid	20
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	20
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	20
3.2 Provinciaal beleid	22
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	22
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	23
3.3 Gemeentelijk beleid	25
3.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024	25
3.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	26
3.3.3 Woonvisie 2018-2030	26
3.3.4 Actualisatie Woonvisie Cranendonck	27
3.3.5 Doelgroepenverordening	27

4. MILIEUASPECTEN	28
4.1 Bodem	28
4.1.1 Beleidskader	28
4.1.2 Toets	28
4.2 Water	28
4.2.1 Beleidskader	28
4.2.2 Toets	31
4.3 Cultuurhistorie	33
4.3.1 Beleidskader	33
4.3.2 Toets	33
4.4 Archeologie	35
4.4.1 Beleidskader	35
4.4.2 Toets	36
4.5 Natuur	36
4.5.1 Beleidskader	36
4.5.2 Toets	37
4.6 Geluid	40
4.6.1 Beleidskader	40
4.6.2 Toets	40
4.7 Geur	42
4.7.1 Beleidskader	42
4.7.2 Toets	42
4.8 Gezondheid	44
4.8.1 Beleidskader	44
4.8.2 Toets	44
4.9 Bedrijven en milieuzonering	45
4.9.1 Beleidskader	45
4.9.2 Toets	45
4.10 Externe veiligheid	47
4.10.1 Beleidskader	47
4.10.2 Toets	48
4.11 Luchtkwaliteit	49
4.11.1 Beleidskader	49
4.11.2 Toets	50
4.12 MER	52
4.12.1 Beleidskader	52
4.12.2 Toets	53
5. JURIDISCHE VORMGEVING	54
5.1 Inleiding	54
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	54

5.3	Algemene toelichting op de regels	54
5.4	Toelichting op de bestemmingen	55
5.4.1	Tuin	55
5.4.2	Verkeer - Verblijfsgebied	55
5.4.3	Wonen	55
5.4.4	Waarde -Archeologie	55
6.	UITVOERBAARHEID	56
6.1	Economische uitvoerbaarheid	56
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56
7.	PROCEDURE	57
7.1	Bestemmingsplanprocedure	57
7.2	Overleg	57
7.3	Zienswijzen	57

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Archeologisch onderzoek
3. Flora en fauna quick scan
4. Nader onderzoek flora en fauna
5. Ontheffing Wet natuurbescherming
6. Stikstofonderzoek
7. Akoestisch onderzoek
8. Verslag omgevingsdialoog
9. Ontwerpbesluit ontheffing hogere grenswaarde



Figuur 3: Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

1.4.2 Bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen'

Het bestemmingsplan 'Parapluherziening wonen' is door de gemeenteraad vastgesteld op 17 november 2020. Met dit bestemmingsplan is het begrip 'Woning' toegevoegd aan de regels van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk'. Het doel van het bestemmingsplan is om te voorkomen dat andere woonvormen dan het bewonen van woningen door een huishouden, zoals kamerbewoning, niet bij recht toe te staan. Bijzondere woonvormen kunnen namelijk gevolgen hebben voor de omgeving, bijvoorbeeld doordat een groter aantal personen in één woning woont of doordat de parkeerdruk toeneemt. Met dit bestemmingsplan is geen sprake van het toestaan van bijzondere woonvormen toegepast. De regels voor deze vorm van wonen zijn wel overgenomen in dit bestemmingsplan.

1.5 Doel van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt het herbestemmen van de huidige horecabestemming en woonbestemming voor realisatie van een appartementengebouw met 18 eenheden met bijbehorende voorzieningen mogelijk.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting geeft een beeld van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze bestemmingsplantoelichting geeft een overzicht van de beleidskaders voor deze herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van een toets aan de milieu-/planologische aspecten. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan aan de orde en in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg en de procedure toegelicht.

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen in het centrum van het dorp Soerendonk en bestaat uit percelen met twee horecapanden. De beide panden worden gezien als beeldbepalend voor het dorp. De bebouwing aan Dorpsstraat 11 (café Moaske) is al aanwezig sinds circa 1901. De bebouwing aan Dorpsstraat 13 (café De Sport) bestaat sinds circa 1930. Deze bebouwing aan het lint Dorpsstraat heeft mede aan de basis gestaan van de stedenbouwkundige opzet in het dorp. De bebouwing binnen het plangebied is door de jaren heen wel van vorm veranderd, maar de eerste bebouwing is al sinds circa 1900 aanwezig. Navolgende kaart betreft een uitsnede uit de historische atlas uit circa 1901, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 4: Uitsnede historische atlas uit 1901 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Vanaf het jaar 1916 is op de kaart zichtbaar dat de bebouwing aan Dorpsstraat 11 al de vorm verkrijgt zoals in de huidige situatie nog het geval is. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de historische atlas uit deze periode.



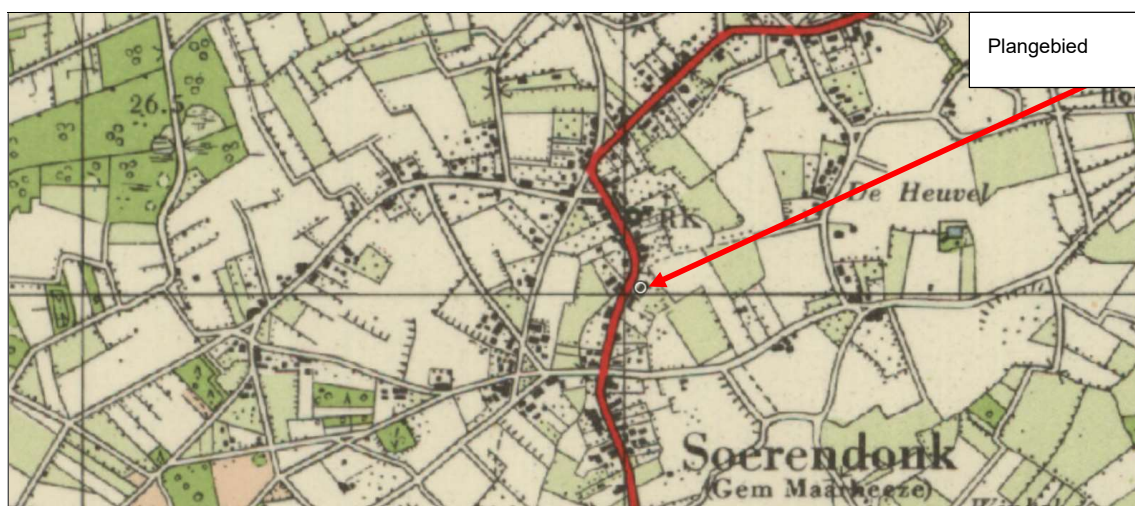
Figuur 5: Uitsnede historische atlas uit 1916 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Vanaf het jaar 1929 is de vorm van bebouwing weer veranderd en zijn de beide locaties binnen het plangebied bebouwd en in gebruik. De gehele dorpsstraat is dan bebouwd en betreft een dorpslint met het centrum van de kern. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de historische atlas waarop de ligging van het plangebied in circa 1929 is aangeduid.



Figuur 6: Uitsnede historische atlas uit 1928 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Vanaf circa 1953 is de bebouwing aanwezig zoals ook in de huidige situatie nog aanwezig. Na deze periode is het pand aan Dorpsstraat 11 niet meer veranderd van vorm. Het pand aan Dorpsstraat 13 is later aan de achterzijde van het pand nog uitgebouwd. Navolgende kaart betreft een uitsnede uit de historische atlas uit het jaar 1954 waarop de ligging van het plangebied binnen het dorpslint is aangeduid.



Figuur 7: Uitsnede historische atlas uit 1953 waarop de ligging van het plangebied binnen het dorpslint is aangeduid

2.1.2 Bebouwingsstructuur

Het hart van de oude kern van Soerendonk wordt gevormd door de centrale brink, het Heilig Hartplein, die de Dorpsstraat en de Damenweg verbindt. De gehuchten Eikenschoor, 't Winkel, Zitterd en Heuvel vormen een krans van gehuchten rondom het dorpshart. Zowel in de kern Soerendonk als daarbuiten zijn kleine historische akkercomplexen nog herkenbaar. Soerendonk heeft zich vooral ontwikkeld langs

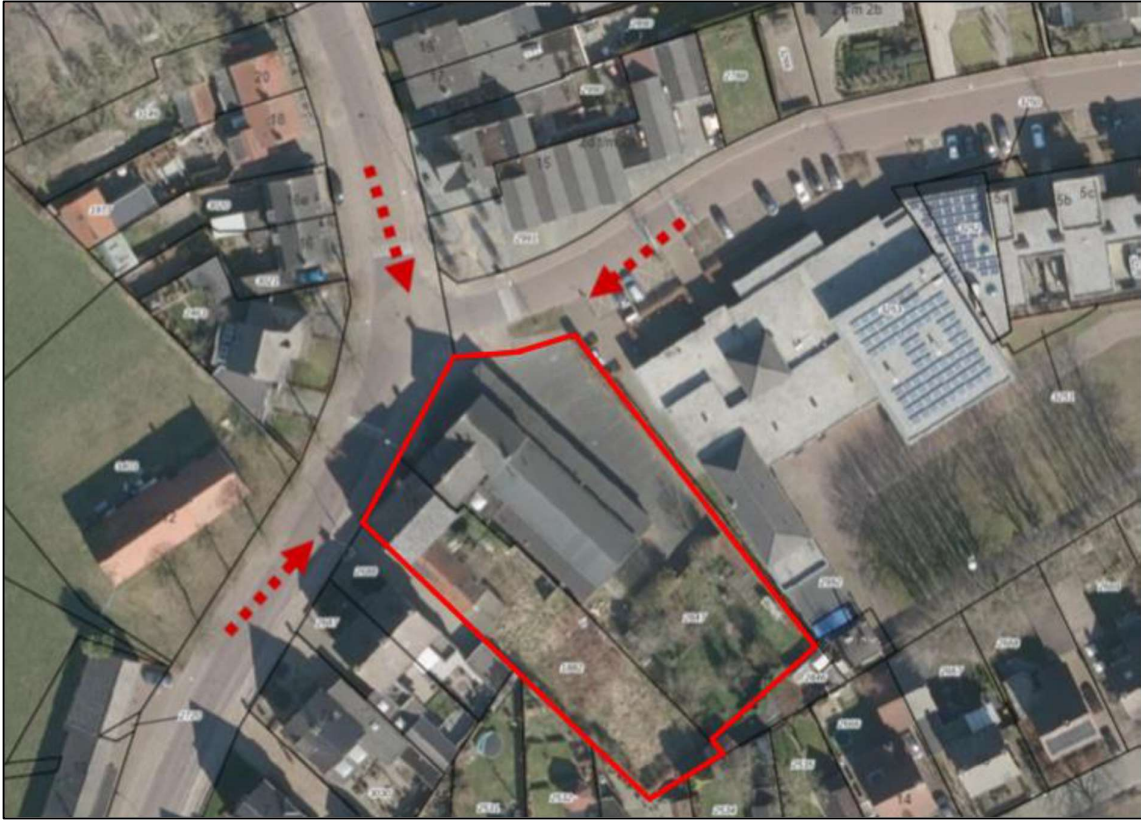
het dorpslint. Dit lint wordt gevormd door de wegen Molenheide, Dorpsstraat en Zitterd. Het lint was in het verleden een doorgaande handelsroute. Aan weerszijden van het lint is lintbebouwing gelegen. Na de Tweede Wereldoorlog is ook het dorp Soerendonk sterk gegroeid. In vergelijking met de andere kernen hebben er geen grote uitbreidingen plaatsgevonden, maar zijn nieuwe woningen gebouwd op de open akkers en velden tussen de bestaande bebouwing. Kenmerkend voor het dorp Soerendonk zijn de vele brinken. Deze brinken hebben cultuurhistorische waarde. Het samenspel van de brinken tussen de historische bebouwing is op veel plaatsen goed bewaard gebleven.

In Soerendonk zijn, naast het kleinschalige bedrijventerrein Molenheide, meerdere dagelijkse en niet dagelijkse voorzieningen aanwezig. Naast het gemeenschapshuis zijn er winkels binnen het dorp aanwezig en in verhouding tot de overige kernen binnen de gemeente Cranendonck zijn er veel horecagegelegenheden. Een aantal van deze horecagegelegenheden zijn door de jaren heen buiten gebruik geraakt. Het plangebied betreft de locaties van voormalige cafés De Sport en Moaske. Café De Sport staat al ruim 5 jaar leeg en café Moaske staat meer dan 20 jaar leeg.

2.2 Huidige situatie plangebied

2.2.1 Ruimtelijke structuur plangebied

Het plangebied is gelegen op een beeldbepalende plek in het centrum van Soerendonk. De kerk van Soerendonk bevindt zich op een afstand van 100 meter tot het plangebied. De locatie is gevestigd aan een kruising op een centraal punt in Soerendonk. De kruising waaraan het plangebied is gelegen verbindt de Dorpsstraat met de Van Schaiklaan. Het betreft een zichtlocatie vanuit zowel beide richtingen aan de Dorpsstraat, als vanuit de Van Schaiklaan. Tevens is de locatie gelegen nabij voorzieningen (zoals het medisch centrum Soerendonk, basisschool St Joan, peuteropvang Brassertjes slagerij Neeskens en restaurant en café De Bout. Navolgende figuur geeft een beeld van het zicht op de planlocatie vanuit beide zijden van de Dorpsstraat en vanuit de Van Schaiklaan.



Figuur 8: Zicht op plangebied vanaf de Dorpsstraat en de Van Schaijklaan

Het plangebied bestaat uit twee leegstaande panden waar voorheen horecafuncties hebben gezeten. De horecafunctie van Dorpsstraat 11 is later omgezet naar een woonfunctie, maar is door de huidige staat afgezet met hekwerken. De bebouwing is georiënteerd op de Dorpsstraat en beschikt over tenminste tien parkeerplaatsen. Navolgende foto's geeft het plangebied weer in de huidige situatie.



Figuur 9: Foto's van het plangebied in het straatbeeld in de huidige situatie

2.2.2 Bebouwing

Het plangebied is gelegen in het centrum van dorp. Het pand aan Dorpsstraat 11 is oorspronkelijk aanwezig sinds 1900. Het café gedeelte aan Dorpsstraat 13 is gebouwd in 1931. De bebouwing is op de Cultuurhistorische waardenkaart Cranendonck opgenomen onder de aanduiding 'historische bouwkunst', met de typering 'hoog'.

Beoordeeld is of bestaande bebouwing deels kan worden herbenut. Door constructeursbureau De Waag constructeurs is beoordeeld dat het pand aan Dorpsstraat 11, dat al 20 jaar leegstaat samengevat niet meer herbenutbaar is. Het pand is verlaten en slecht onderhouden. Weersinvloeden hebben al gedurende langere tijd vrij spel, waarmee het pand ook van binnenuit is aangetast. Het pand is traditioneel gebouwd. Dit wil zeggen dat de gevels gemetseld zijn uitgevoerd. De vloerconstructie en de kapconstructie zijn in hout uitgevoerd. Gezien de vele vochtvlekken, zowel binnen als buiten het pand, kan er gesteld worden dat het pand (in ieder geval gedeeltelijk) verzadigd is met vocht.

Het horecapand gevestigd aan Dorpsstraat 13 (voormalig café de Sport) staat al vijf jaar leeg. Het object heeft een oppervlakte van 658 m². Ook dit pand voldoet op geen enkele manier aan de huidige bouw-eisen. Hierdoor zijn deze niet toekomstbestendig/ te transformeren naar een andere functie. Beide panden zijn aan het verloederen in de huidige situatie. Er is besloten tot sloop van de panden binnen het plangebied en te komen tot transformatie van het gebied naar woningbouw.

2.3 Beoogde situatie plangebied

2.3.1 Planbeschrijving

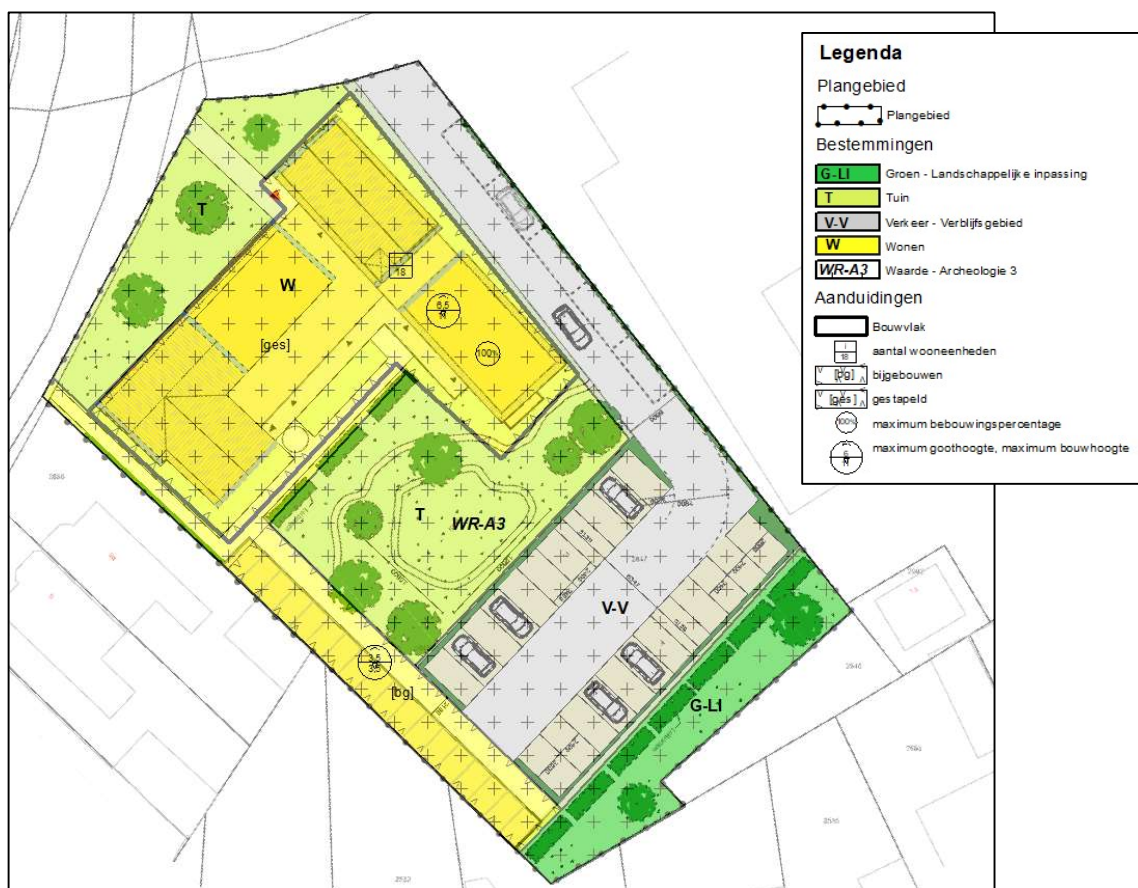
Beoogd wordt om het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie. Het plangebied wordt ontsloten aan de van Schaiklaan. Dit is ook in de huidige situatie het geval. Er worden binnen een appartementengebouw 18 appartementen gerealiseerd, met bijbehorende groen-, waterhuishoudkundige- en parkeervoorzieningen. De appartementen hebben een omvang van 50 tot 87 m² gebruiksoppervlak. De appartementen zijn bestemd voor 1- en 2 persoonshuishoudens zoals starters, senioren en spoedzoekers. Het gehele gebouw en elk appartementen binnen dit gebouw is levensloopbestendig. In overeenstemming met het gemeentelijk beleid valt 66% van het woningbouwprogramma onder de categorie betaalbaar, conform navolgende verdeling (prijsspeil 2023). Het plan voorziet in realisatie van:

- 6 sociale huurappartementen;
- 3 sociale koopappartementen;
- 3 betaalbare koopappartementen en
- 6 vrije sector koopappartementen.

Elk appartement heeft een eigen buitenruimte in de vorm van een balkon of een loggia.

Aan weerskanten van het appartementengebouw wordt een ontsluiting naar het achterterrein gerealiseerd. Dit betreft een ontsluiting voor autoverkeer en een verkeersontsluiting voor fietsers en voetgangers. Op het terrein aan de achterzijde van het gebouw vindt parkeren plaats en zijn de bergingen gelegen. De rest van het terrein aan de achterzijde wordt landschappelijk ingepast en ingericht voor verwerking van hemelwater.

Het uitgangspunt van de ontwikkeling is het bouwen voor het eigen dorp. Het doel is om de doorstroming in de woningmarkt op gang te brengen. Indien senioren naar de appartementen verhuizen laten zij een



Figuur 11: Vertaling bouwplan in verbeelding

2.3.2 Bebouwing

De aard en omvang van de bebouwing dient te passen in de omgeving. In de huidige situatie staat de bebouwing dicht op de straat en aan de oostzijde zelfs op de perceelsgrens. In de beoogde nieuwe situatie wordt de bebouwing verder van de straat en het buurperceel af gepositioneerd, waardoor meer 'licht en lucht' naar de omgeving ontstaat en het kruispunt Dorpsstraat-Van Schaiklaan overzichtelijker wordt. Het beoogde appartementengebouw kent een fijnmazige, dorpse structuur passend bij Soerendonk. De bebouwing is georiënteerd aan de straat, waardoor vanuit alle zijden een fraai zicht op het gebouw ontstaat en andersom vanuit de appartementen interactie met de straat.

Er wordt een appartementengebouw met drie bouwlagen gerealiseerd, bestaande uit twee bouwlagen met een kap waarin ook een volledige woonlaag aanwezig is. Elke woonlaag bestaat uit 6 appartementen. Er is sprake van een appartementengebouw met een centraal trappenhuis met een lift en galerij-ontsluiting. De hoofdentree is gelegen aan de voorzijde van het gebouw.

2.3.3 Beeldkwaliteit

Het plan voor het appartementengebouw is opgesteld door Compen architecten. Het betreft een appartementengebouw met een dorpse maat en uitstraling, passend in de omgeving van de locatie. De opzet en uitstraling van het gebouw, waarbij visueel sprake is van meerdere panden en zowel metselwerk als keimwerk wordt toegepast, refereren naar de huidige bebouwing binnen het plangebied.

Het appartementengebouw bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De appartementen en buitenruimten oriënteren zich aan de straatzijde en zijn via een galerijontsluiting aan de achterzijde verbonden met het trappenhuis en de lift. De hoofdentree is gelegen aan de voorzijde van het gebouw.

Het appartementengebouw betreft een L-vormig gebouw. De oostelijke zijgevel geeft zicht op het deel van het appartementengebouw dat haaks op de straat staat. Ook voor dit deel van het gebouw geldt dat de bebouwing visueel is opgeknipt in meerdere delen. Dit ontwerp benadrukt de fijnmazige structuur binnen het plangebied. Tevens wordt de nokhoogte van deze bebouwing lager naarmate de bebouwing verder van de weg af staat. Daarmee wordt een geleidelijke overgang naar het achterterrein en de hier gelegen panden gecreëerd.

De westelijke gevel bestaat in de huidige situatie uit een volledig gesloten gevel. Door het aanbrengen van meer verscheidenheid in de gevel in de vorm van de toepassing van diverse raampartijen en detailleringen in het metselwerk heeft deze gevel van het appartementengebouw een levendigere uitstraling gekregen. Navolgende figuur betreffen de voorgevel van het pand.

VOORGEVEL



Figuur 12: Voorgevels van het pand (voorontwerp, Compen architecten)

2.3.4 Verkeer en parkeren

2.3.4.1 Verkeer

In de huidige situatie is er een oprit gelegen ter hoogte van de kruising Dorpsstraat – Van Schaijklaan. In de toekomstige situatie wordt deze inrit verplaatst richting het noordoosten; op de plek waar nu parkeerplaatsen zijn gelegen. Het betreft een inrit voor privé gebruik door bewoners en gasten van het appartementengebouw. Aan de andere zijde van het appartementengebouw komt een ontsluiting voor langzaam verkeer. Voetgangers en fietsers kunnen over dit pad naar het achterterrein, waardoor deze verkeersbewegingen die van het autoverkeer niet hoeven te doorkruisen.

Het plangebied is gelegen in de kern van Soerendonk. Het verkeer dat het plangebied bereikt en verlaat betreft slechts personenverkeer. Het verkeer dat het plangebied verlaat gaat direct vanaf het perceel op in het heersende verkeersbeeld.

2.3.4.2 Parkeren

Dit plan voorziet in parkeren op eigen terrein. In navolgende tabel is de parkeernorm berekend, conform de CROW-normen zoals gemeente Cranendonck deze hanteert. In totaal bedraagt de parkeernorm 28 parkeerplaatsen.

Berekening parkeernorm herontwikkeling Dorpsstraat 11-13				
Programma	Aantal	Parkeernorm per		Totale parkeernorm
Woning etage sociaal, huur	6	1,2	per woning	7,2
Woning etage midden, koop	12	1,7	per woning	20,4
Totaal	18			27,6

Tabel 1: Parkeernorm binnen het plangebied

Op het terrein aan de achterzijde van het gebouw worden 23 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast is er op de inritstrook ruimte voor 5 parkeerplaatsen gerealiseerd op basis van het principe 'informeel parkeren op de rijbaan'. Daarmee wordt aan de parkeernorm voldaan.

2.3.5 Groene inpassing

2.3.5.1 Groene inpassing algemeen

Voor de groene inpassing van het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan maakt onderdeel uit van de bijlagen bij regels uit dit bestemmingsplan. De uitsneden uit deze paragraaf zijn overgenomen uit dit plan. Circa 40% van de ruimte binnen het plangebied is beschikbaar voor groen. Er is veel ruimte voor groen in het plan. Dat zorgt niet alleen voor een aantrekkelijke, fijne leefomgeving, maar dit draagt ook bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. Een goede basis voor een volwaardige binnentuin met meerdere functies en een mooie voortuin die het aanzicht op het appartementengebouw en het straatbeeld verfraaid. Het gehele plangebied blijft in privé eigendom.

2.3.5.2 Groene inpassing – uitgangspunten voortuin

- De voortuin fungeert mede als natuurlijke overgang en bufferzone tussen het openbaar gebied en het gebouw. De voortuin heeft een esthetische functie en biedt daarnaast privacy voor de buitenruimtes van de aan deze zijde gelegen appartementen.
- Erfafscheiding in de vorm van lage haagbeplanting. Inheemse soorten, zoals liguster, veldesdoorn en beuk.
- Beplanting bij voorkeur bestaande uit inheemse soorten. Een mix van inheemse en uitheemse soorten is denkbaar, waarbij als eis geldt dat tenminste 50% inheems moet zijn.
- Beplanting in de vorm van (sier)grassen, planten en struiken in verschillende grootte en kleuren. Een mix aan soorten dient te zorgen voor een jaarrond groene voortuin. Als basis een zaadmengsel met inheemse bloemen en kruiden.
- Een inheemse boom, bij voorkeur een meerstammige boom. Zoals een krentenboom, sierkers of linde. Deze laatste komt meermaals voor in het dorpslint.

2.3.5.3 Groene inpassing – uitgangspunten binnentuin

- Een parkachtige sfeer, met voldoende (ruimte voor) bomen, groene en kleurrijke beplanting in afwisselende grootte. Een mix aan soorten dient te zorgen voor een jaarrond groene tuin.
- Beplanting bij voorkeur bestaande uit inheemse soorten. Een mix van inheemse en uitheemse soorten is denkbaar, waarbij als eis geldt dat tenminste 50% inheems moet zijn.

- Inheemse boomsoorten zijn het uitgangspunt, zoals de esdoorn, meidoorn, eik, linde en berk.
- Beplanting en bomen hebben mede als doel inkijk van en naar omwonenden te beperken en hitte-stress te voorkomen. Boomsoorten dienen (in potentie) een boomkroon van voldoende omvang te hebben om deze functie te bewerkstelligen.
- Auto's op het parkeerterrein dienen waar mogelijk aan het zicht te worden onttrokken middels haagbeplanting, zoals liguster, veldesdoorn en beuk.
- Kansen voor collectief groen ter bevordering van ontmoeting en groenbeleving door bewoners en bezoekers. Denk aan een zitvoorziening of moestuin(bakken).
- Opvang hemelwater in de vorm van een wadi.
- Bevorderen natuurinclusiviteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie.
- Bestaand groen indien mogelijk behouden, mits in goede staat en passend bij de gewenste uitstraling.
- Erfafscheiding in afstemming met omwonenden.

Navolgende figuur geeft een impressie van de sfeer van de landschappelijke inpassing.



Figuur 13: Sfeerimpressie landschappelijke inpassing

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

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 prioriteiten komen opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn 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 de boven- en ondergrond. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is de afweging tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden de volgende drie afwegingsprincipes gehanteerd:

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

3.1.1.2 Toets

Deze herbestemming heeft geen betrekking op de nationale belangen. Hiervoor is dit plan te klein. 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. De woningen worden gerealiseerd voor doelgroepen. Aan woningbouw voor deze doelgroepen is een grote behoefte.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Beleidskader

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De Ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro). Kern van de Ladder is dat de stedelijke ontwikkeling op een locatie pas doorgang kan vinden als op

regionaal niveau is aangetoond dat er daadwerkelijk een actuele behoefte aan is en dat de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied optimaal wordt benut. Van belang daarbij is of elders in de regio een soortgelijke ontwikkeling is gepland die reeds in de behoefte kan voorzien. In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt nu als volgt:

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

De eerste en de tweede trede zijn samengevoegd en de derde trede is vervallen. De uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied. Tevens is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. De Ladderonderbouwing zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladderonderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Onder stedelijke ontwikkeling wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de Ladder voor duurzame verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling blijkt dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij realisatie van meer dan elf woningen op een locatie.

3.1.2.2 Toets

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 18 wooneenheden. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Ook neemt het ruimtebeslag met deze ontwikkeling toe. In de gemeente Cranendonck wordt alleen ingezet op nieuwbouw als er behoefte is én deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er nog niet voldoende zijn. Dit plan draagt bij aan deze behoefte.

Binnen de gemeente Cranendonck wordt ingezet op het zolang mogelijk zelfstandig wonen van senioren in levensloopbestendige woningen. De (her)ontwikkeling van woonruimte vindt primair plaats in de directe nabijheid van voorzieningen. Deze ontwikkeling draagt bij aan deze doelstellingen. In Zuidoost-Brabant zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering en de toepassing van elementen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het RRO is het kader voor woningbouwprogrammering, zo ook voor gemeente Cranendonck en speelt een grote rol bij ladder-afwegingen en de voorliggende afwegingskaders. De hoofdlijn van de RRO-afspraken is dat elke gemeente in Zuidoost-Brabant de planologische capaciteit afstemt op de eigen verwachte behoefte, zijnde de meest recente woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant.

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 daarbinnen. 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. Binnen Cranendonck dient een omvang van 66% van de nieuwe woningen betaalbare woningen te betreffen. Ook worden afspraken gemaakt over de te hanteren begrippen en maximale prijzen van de specifieke te realiseren woningen: goedkoop, middelduur, duur. Op basis van deze methodiek is er sprake van een aanvullende woningbehoefte aan 680 woningen in de periode 2015-2025. Voor de periode tot 2025 tot 2030 worden 160 woningen geprognostiseerd.

De beoogde woningbouwopgave is nog niet bereikt. Dit plan betreft de realisatie van levensloopbestendige woningen. Het plan is daarmee in lijn met de woningbouwdoelstellingen binnen de gemeente Cranendonck.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

3.2.1.1 Beleidskader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een de volgende vijf hoofdpunten:

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 moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

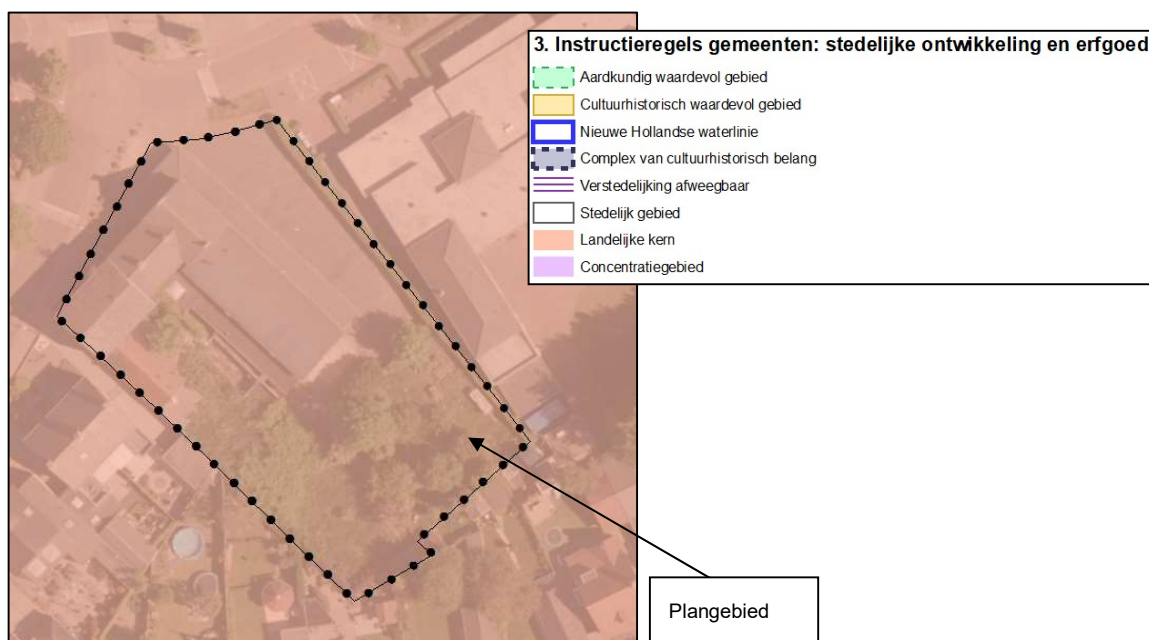
3.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie wordt voor concrete plannen in bindende regels uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Op zeer klein schaalniveau draagt dit plan door transformatie van een bestaande bestemming bij aan realisatie van een duurzame, concurrerende economie en in de realisatie van levensloopbestendige woningen.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Beleidskader

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze verordening zijn bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening onder gebracht. Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als gelegen binnen een landelijke kern. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop het plangebied als zodanig is aangeduid.



Figuur 14: Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

3.2.2.2 Toets

Regels voor zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging al mogelijk is of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de verordening is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Dit plan wordt gerealiseerd op een inbreidingslocatie/transformatielocatie waar al bebouwing staat binnen het bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van transformatie van een bestaand bouwperceel. De toedeling van functies vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op:

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

De toets van de effecten van dit plan is per onderwerp toegelicht uiteengezet in deze toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is en past binnen de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie.

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

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

Met dit plan kan wordt een inbreidingslocatie herontwikkeld waarbij per saldo woningen worden toegevoegd in een regio waar een grote vraag is naar woningen.

Regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.42 lid 1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat woningbouw is toegestaan in bestaand stedelijk gebied, mits dit past binnen de afspraken die gemaakt binnen het regionaal overleg. In lid 2 dit artikel is opgenomen dat de ontwikkeling dient te voldoen aan de navolgende voorwaarden:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

1. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
2. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
3. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
4. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
5. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
6. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Dit plan betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen. Met sloop van al jarenlang leegstaande panden in het centrum van Soerendonk is sprake van verbetering van de omgevingskwaliteit en realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving. Dit plan betreft de transformatie van een bouwperceel. De nieuwe bebouwing wordt gasloos uitgevoerd. Door opvang van het hemelwater en realisatie van een groene landschappelijke inpassing draagt dit plan bij

aan het tegengaan van hittestress. Dit plan draagt bij aan een optimale invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie. Met deze ontwikkeling kan een inbreidingslocatie toekomstbestendig worden heringericht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

3.3.1.1 Beleidskader

De 'Strategische Visie' 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'.

3.3.1.2 Toets

Met dit plan wordt ingespeeld op nieuwe woonvormen voor senioren, starters en (indirect) doorstromers. Deze ontwikkeling past binnen de strategische visie. Met de beoogde ontwikkeling wordt tevens ingespeeld op het 'levensloopbestendig bouwen', wat bijdraagt aan de beleidsdoelen van de 'Woonvisie 2018-2030'.

3.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

3.3.2.1 Beleidskader

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck' 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.'

3.3.2.2 Toets

Dit plan voorziet in de realisatie van 18 woningen in het centrum van Soerendonk. Geanticipeerd wordt op passende nieuwe woonvormen die afgestemd zijn op de behoeftes van de bewoners en rekening houden met het gemeentelijk woningbouwbeleid. De beoogde herontwikkeling past binnen de kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

3.3.3 Woonvisie 2018-2030

3.3.3.1 Beleidskader

De gemeenteraad heeft op 28 januari 2018 de Woonvisie 2018- 2030 vastgesteld. De woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2018-2030. De centrale ambities voor Cranendonck in de periode 2018-2030 zijn als volgt geformuleerd:

- Wonen in Cranendonck is voor alle inwoners gezond, passend en goed.
- De 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 speelt op stabilisatie van de behoefte.
- Iedere toevoeging is een kwalitatieve, duurzame aanvulling op de segmenten in een specifieke kern of het buitengebied.

3.3.3.2 Toets

Met deze ontwikkeling worden twee leegstaande panden gesloopt en komt wordt hiermee ruimte gecreëerd voor realisatie van 18 (levensloopbestendige) appartementen geschikte voor kleine huishoudens zoals starters en senioren. Hiermee wordt ingespeeld op de vraag naar nieuwe woningen in Soerendonk.

3.3.4 Actualisatie Woonvisie Cranendonck

3.3.4.1 Beleidskader

Op 25 april 2023 heeft de gemeenteraad de 'Actualisatie Woonvisie Gemeente Cranendonck' vastgesteld. Aanleiding is de gewijzigde woningmarkt. De woningnood is inmiddels erg hoog en het Rijk heeft weer de regie op de volkshuisvesting en woningbouw genomen. Dit is doorvertaald in nationale prestatieafspraken en regionale woondeals. Daarmee moet de woningbouwproductie vergroot worden. Twee derde van de nieuwbouwwoningen moet vallen binnen het betaalbare segment: sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop.

De ambities van het Rijk zijn doorvertaald in de actualisatie van de woonvisie. Er is een woningbouwprogramma opgenomen met percentages voor prijsklassen en woningtypen. Door de toename van het aantal kleinere en oudere huishoudens ontstaat namelijk een sterke behoefte aan appartementen, nultredenwoningen en andere kleinere woningtypen.

3.3.4.2 Toets

In overeenstemming met het gemeentelijk beleid valt 66% van het woningbouwprogramma onder de categorie betaalbaar, conform navolgende verdeling (prijspeil 2023). Binnen het plangebied is sprake van realisatie van:

- 6 sociale huurappartementen;
- 3 sociale koopappartementen;
- 3 betaalbare koopappartementen;
- 6 vrije sector koopappartementen.

3.3.5 Doelgroepenverordening

3.3.5.1 Beleidskader

Om te kunnen sturen op sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen heeft de gemeenteraad in 2022 de Doelgroepenverordening Cranendonck 2022 vastgesteld. Hierin zijn de prijsgrenzen van deze woningen vastgelegd en is bepaald voor welke doelgroepen de woningen bedoeld zijn. De doelgroepen worden bepaald aan de hand van inkomensgrenzen. Ook regelt de verordening dat de verschillende categorieën woningen gedurende een bepaalde periode beschikbaar moeten blijven voor de daarvoor aangewezen doelgroepen. De Doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw en kan alleen worden toegepast als dat in het bestemmingsplan of exploitatieplan wordt vastgelegd.

3.3.5.2 Toets

Dit plan past binnen de doelgroepenverordening. Binnen het plangebied is sprake van realisatie van:

- 6 sociale huurappartementen;
- 3 sociale koopappartementen;
- 3 betaalbare koopappartementen;
- 6 vrije sector koopappartementen.

De realisatie van deze woningtypen is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bodem

4.1.1 Beleidskader

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.

4.1.2 Toets

Voor deze herontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd door M&A Bodem & Asbest. Dit bodemonderzoek met datum 19 februari 2020 en rapportnummer 220-SDo1 1-13-vo-1 behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierna is een samenvatting van het onderzoek opgenomen.

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese 'onverdachte locatie' worden aanvaard, ondanks de verhogingen met enkele zware metalen en PAK in een gedeelte van de bovengrond en/of het grondwater. De verontreinigingen met zware metalen in een gedeelte van de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. De verhoging met PAK in een gedeelte van de bovengrond is niet te herleiden uit de zintuigelijke waarnemingen. Mogelijk is een enkel puindeeltje in de grondmonsters hier de oorzaak van. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk. De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als geschikt voor de bodemfunctieklasse wonen worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Cranendonck.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de voorgenomen plannen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid. Voordat grondverzet plaatsvindt dient er ter plaatse van de drupzones van het asbesthoudend dak, als zich daar geen dakgoot of verharding bevindt, bodemonderzoek plaats te vinden naar asbest en PCB's.

4.2 Water

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven op openbaar terrein. Perceelseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor hemelwaterafvoer op eigen terrein en de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

4.2.1.2 *Waterbeheerprogramma 2022-2027*

Vanaf 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. Er zijn daarbij drie principes die 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.

4.2.1.3 *Keur Waterschap De Dommel*

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

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

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze 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 een oppervlakte van meer dan 10.000 m².

4.2.1.5 *Hydrologisch neutraal bouwen*

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel

mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

4.2.1.6 Gemeentelijk waterbeleid

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.

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 de waterschap naar om het afvalwater op een doelmatige wijze in te zamelen, te transporteren en te zuiveren voordat het geloosd wordt op het oppervlaktewater.

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.

Visie op grondwater

De gemeente streeft 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.

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 staan 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 bodem-buffers en het voorkomen van onomkeerbare schade aan kwetsbare gebouwen, infrastructuur en natuurwaarden.

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 verhoogd ook de kansen voor biodiversiteit en is een van de dragers voor de toekomstige klimaatbestendige inrichting van Cranendonck. Ook rioolstelsels dragen hier in 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! Wij willen 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.

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 2: Beleid voor omgang met hemelwater, naar ontwikkeling uitgesplitst

4.2.2 Toets

4.2.2.1 Keur

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een invloedsgebied Natura2000 op de keurkaart van waterschap de Dommel. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.

4.2.2.2 Omgang met hemelwater

	Huidig m²	Toekomstig m²
Daken	865	725
Terrein verharding	200	915
Onverhard terrein	1.630	1.055
Totaal	2.695	2.695

In de toekomstige situatie is sprake van 1.640 m² verharding. Hierbij is ernaar gestreefd de oppervlakte aan verharding te minimaliseren. Zo worden de parkeerplaatsen uitgevoerd in open verharding waardoor het hemelwater ook hier infiltreert in de bodem. De waterbergingsopgave voor deze ontwikkeling bedraagt 1.640 m² x 60 mm = 98,4 m³. Dit zal worden gerealiseerd in de vorm van een wadi in de zone tussen het appartementengebouw en de parkeerplaatsen. De GHG ter plaatse bedraagt ongeveer 1-1,5 m onder maaiveld, circa 22,3 meter tot 22,8 meter +NAP. De wadi kent een diepte van 0,8 m (waterhoogte 0,7 m) en afmetingen van gemiddeld 12 x 12 meter waarmee een bergingscapaciteit van circa 100 m³ behaald kan worden. De bodem betreft een hoge zwarte enkeerdgrond, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Er zijn een oppervlaktewateren gelegen nabij het plangebied. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt deze wadi nader uitgewerkt. De wadi wordt geïntegreerd in het landschapsplan.

4.2.2.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2.2.4 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater. Initiatiefnemer zal hieromtrent afspraken maken met de gemeente Cranendonck.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologisch, historisch- landschappelijk, historisch-, geografisch en/of historisch- bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing.

4.3.2 Toets

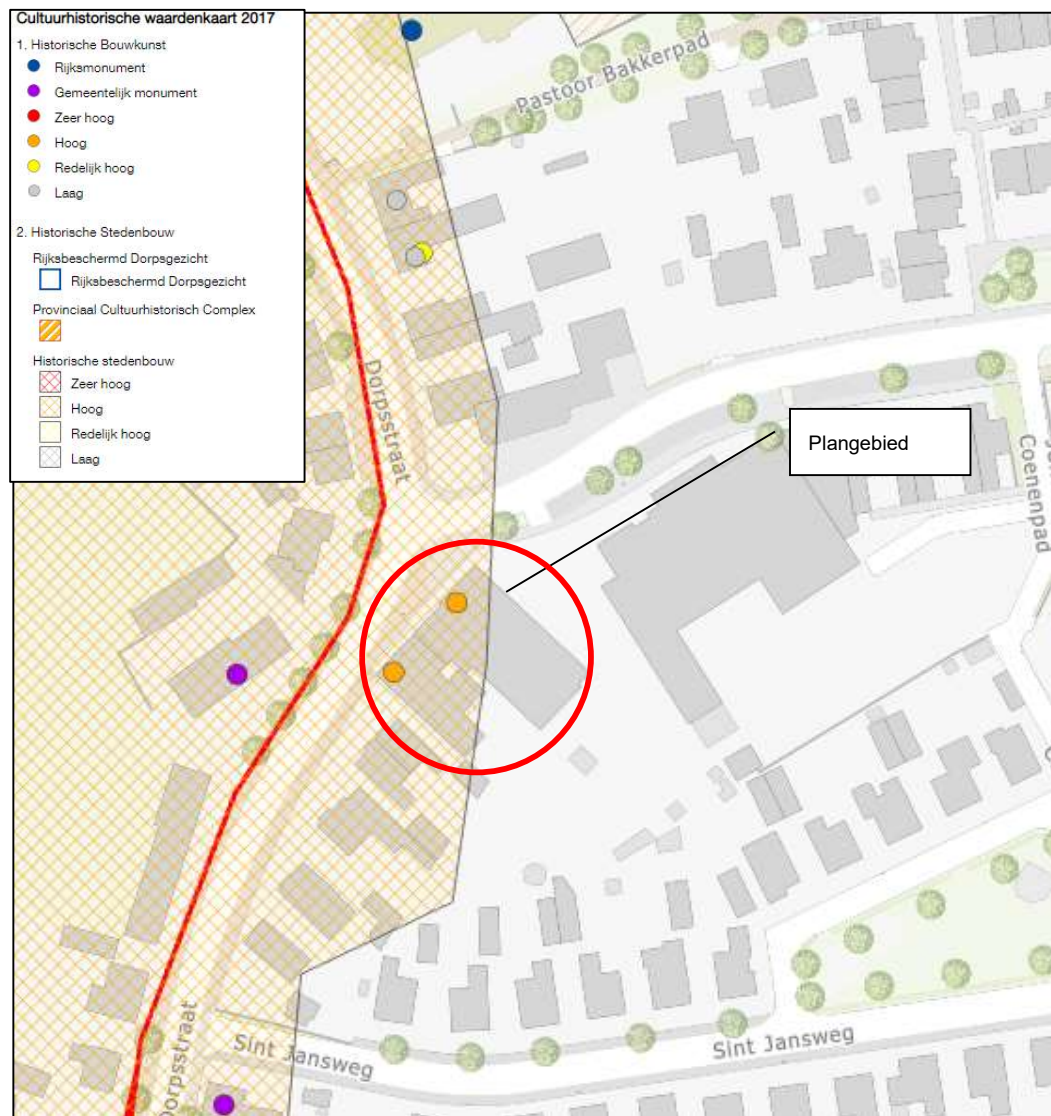
4.3.2.1 Omgeving

Het plangebied is in de provinciale cultuurhistorische waardenkaart aangeduid binnen de regio 'De Kempen'. Dit is een zwak golvend dekzandlandschap bestaande uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels.

Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

4.3.2.2 Plangebied

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. De gemeente heeft in 2011 tevens het cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart voor de kern Cranendonck, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met daarop de ligging van het plangebied aangeduid

Het lint Dorpsstraat en de bebouwing ten westen daarvan is aangeduid als 'historische stedenbouw; hoog'. De bebouwing binnen het plangebied is niet aangemerkt als monument of in het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' opgenomen als waardevol. Wel is de bebouwing opgenomen op Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop is het plangebied aangeduid als historische bouwkunst waarde 'Hoog'.

Ondanks de verregaande geschiedenis van beide panden zijn de panden niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol in het bestemmingsplan of op de cultuurhistorische waardenkaart. De historische bouwkunst heeft een hoge waardering, en de panden zijn beeldbepalend voor de geschiedenis van het

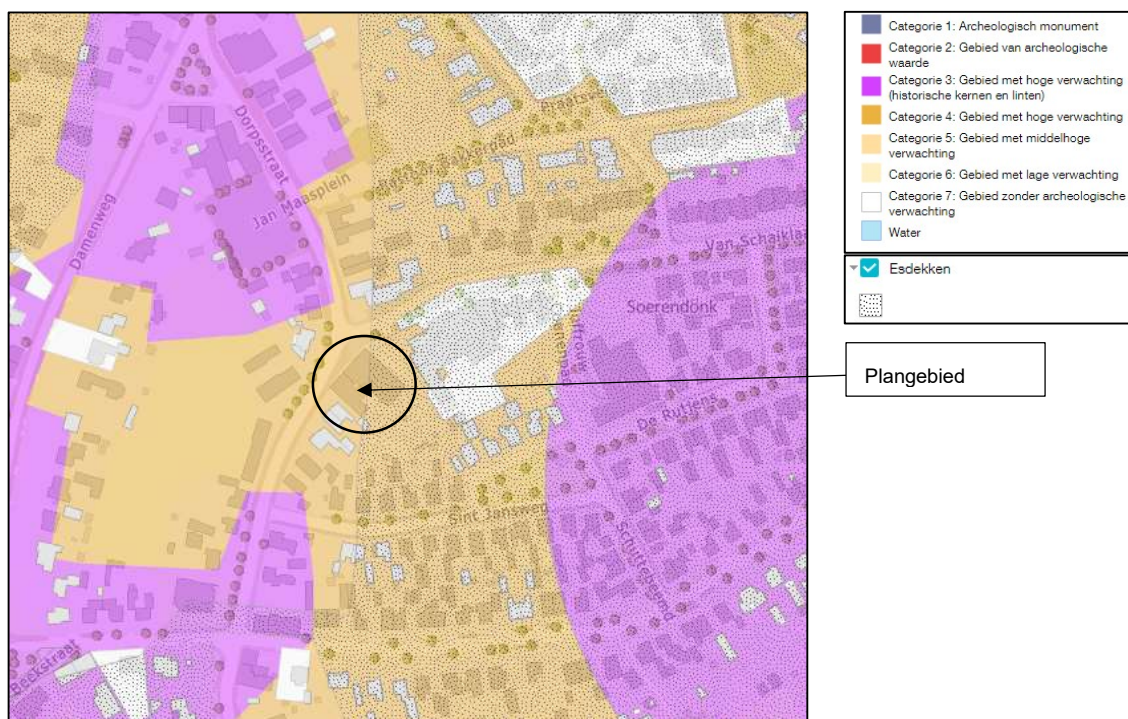
dorp Soerendonk. Echter is de staat van de bebouwing dermate verloederd, dat sloop onvermijdelijk is. De panden voldoen niet aan de huidige bouwbesluiten. Met het ontwerp van het appartementengebouw wordt gerefereerd naar de eerdere bebouwing. Dit ook nader toegelicht in hoofdstuk 2 van deze toelichting.

4.4 Archeologie

4.4.1 Beleidskader

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Valkenswaard in 2015 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 17: Archeologische beleidskaart 2015 waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Het plangebied is op de erfgoedkaart aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen

dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

4.4.2 Toets

De genoemde drempelwaarden van het verstoringsoppervlak worden ingevolge de ontwikkeling met de beoogde woningbouw overschreden en derhalve is door Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 28 juni 2023 en rapportnummer 4155 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies zijn hierna opgenomen.

“Op basis van het onderzoek geldt echter in het plangebied een hoge archeologische verwachting. Indien er ten behoeve van de herontwikkeling bodemingrepen zullen plaatsvinden, adviseren wij om in deze zone een karterend en waarderend vervolgonderzoek uit te voeren. Dit kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat door het bevoegd gezag is goedgekeurd. Waarschijnlijk is het op voorhand nodig dat de aanwezige bebouwing in het terrein wordt gesloopt. Dit zou zonder archeologische maatregelen tot onder het vloerniveau kunnen plaatsvinden. De funderingen van de bebouwing moeten dan in de grond blijven zitten. Mocht op voorhand besloten worden voor de sloop ook de funderingen te verwijderen, adviseren wij dit onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden, mogelijk direct gevolgd door het proefsleuvenonderzoek.”

Uit het verkennend onderzoek volgt dat vervolgonderzoek moet plaatsvinden. Totdat dit vervolgonderzoek is uitgevoerd is de archeologische dubbelbestemming opgenomen in regels en op verbeelding van dit bestemmingsplan. Tevens is binnen de woonbestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de uitvoering van archeologisch onderzoek voor gebruik van de gronden voor de woonbestemming is geborgd. Hiermee is verankerd dat geen archeologische waarden verloren gaan door deze ontwikkeling.

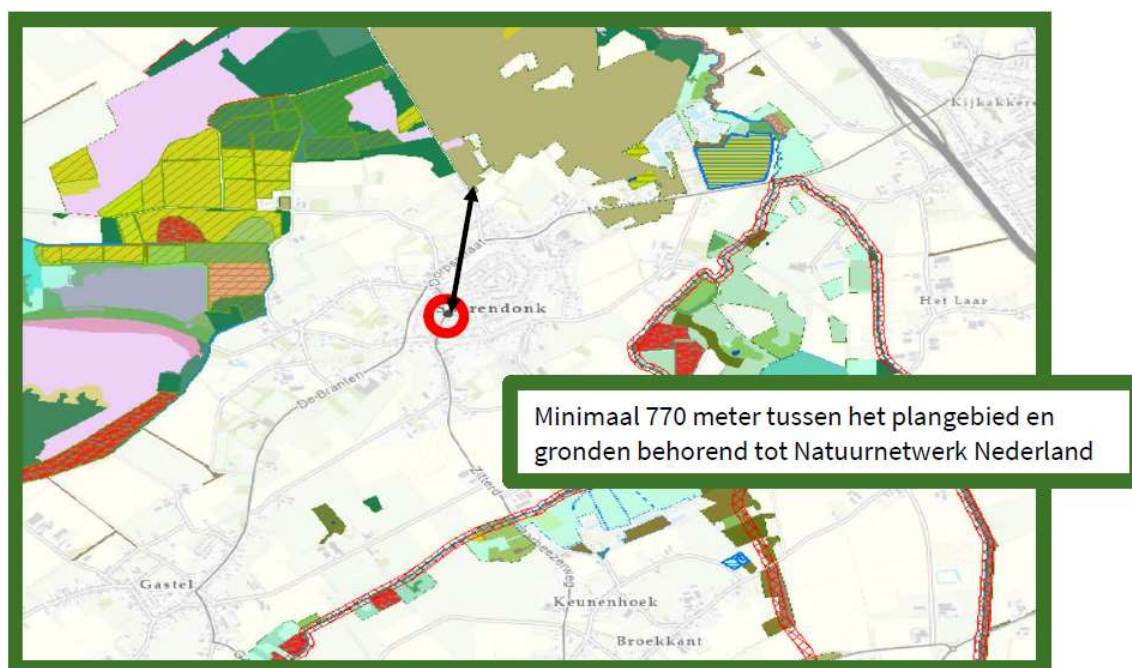
4.5 Natuur

4.5.1 Beleidskader

4.5.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, de Natura2000 gebieden. Natura2000 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 Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het plangebied ligt op minimaal 770 meter afstand van gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Dit is weergegeven in navolgende figuur. De ligging van het plangebied wordt met een rode cirkel aangegeven. De NNN gebieden in diverse kleuren.



Figuur 19: Afstand plangebied tot Natuurnetwerk Nederland

In of in de directe nabijheid van een Natuurnetwerk Nederland-gebied zijn geen ontwikkelingen toegestaan die de 'wezenlijke kenmerken of waarden' aantasten. Het plangebied ligt niet in, of direct aangrenzend aan het NNN-gebied. De significante aanpassing van en negatieve effecten door externe werking op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland zijn, gezien de omvang, de aard, het effectbereik en de locatie van het voornemen, op voorhand uit te sluiten.

4.5.2.2 Stikstofdepositie

Door Nox is een Aerius-berekening uitgevoerd. Deze berekening met datum 15 november 2023 behoort als bijlage bij deze toelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt in enerzijds de sloop- en bouwfase en anderzijds de gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar ten opzichte van de referentiesituatie. Ook op Belgische Natura 2000-gebieden is met eigen rekenpunten bepaald dat de toename 0,00 mol N/ha/jaar ten opzichte van de referentiesituatie bedraagt. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmeringen voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5.2.3 Soortenbescherming

Quick scan flora en fauna

Voor herbestemming van het plangebied is door Brabant Eco een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 10 juni 2022 en rapportnummer 2022-BE-0319 behoort als bijlage bij deze toelichting.

Uit de quickscan blijkt dat er geen beschermde flora in het plangebied voorkomt. Er blijkt dat aanvullend onderzoek dient te worden uitgevoerd naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Dit onderzoek is daarna uitgevoerd. Er zijn voor beide gebouwen geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming met betrekking tot amfibieën, reptielen, vissen, insecten en vaatplanten.

Nader onderzoek vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen

In navolging van de quick scan flora en fauna is door Brabant Eco nader onderzoek naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen uitgevoerd. Dit onderzoek met rapportnummer 2022-BE-0319 en datum 28 september 2022 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies zijn hierna samengevat opgenomen.

Huismussen

- Het plangebied biedt door de afwezigheid van vegetatie geen schuil- en foerageermogelijkheden voor huismussen.
- Er zijn geen huismussen waargenomen in of nabij de te slopen gebouwen en er zijn in deze gebouwen ook geen nesten aanwezig.
- De te slopen gebouwen of het overige deel van het plangebied zijn geen essentieel onderdeel van het leefgebied van de huismus. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden door de geplande ontwikkeling. Er is geen ontheffingsaanvraag nodig.

Gierzwaluwen

- Er is gedurende de onderzoeken waarneming gedaan van invliegende gierzwaluwen.
- Aan de achterzijde (zuiden) van het gebouw van nummer 13 is er een nest aan de rechterkant naast de nok.
- Er zijn geen meerdere nesten van gierzwaluwen in de directe omgeving van het waargenomen nest.
- Mogelijk dat er nesten van gierzwaluwen in bebouwing ten zuidoosten van het plangebied zijn. (Schuttebeemd St Jansweg).
- De Wet natuurbescherming wordt overtreden door de geplande ontwikkeling. Dit is een overtreding van artikel 3.1, lid 2 van de Wet natuurbescherming. Er is een ontheffingsaanvraag nodig.
- Er wordt een mitigatieplan opgesteld met een werkprotocol om negatieve effecten van de werkzaamheden zoveel mogelijk te voorkomen of te reduceren.

Vleermuizen

- Er zijn in en nabij het plangebied twee soorten vleermuizen waargenomen, de Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*).
- Bij inspectie van het plangebied bij daglicht zijn geen vleermuiskeutels of andere sporen gevonden die duiden op vleermuisverblijfplaatsen.
- Er zijn geen kraam- en zomerverblijfplaatsen aangetroffen in de te slopen gebouwen. De omgeving rond het plangebied fungeert als foerageergebied voor maximaal twee of drie dwergvleermuizen.

en een of twee laatvliegers. Gelet op dit kleine aantal en het ruime aanbod aan vergelijkbaar foerageergebied in de omgeving is het geen essentieel foerageergebied. Een onmisbaar foerageergebied binnen de plangrenzen is niet aan de orde.

- Er zijn geen essentiële vliegroutes aanwezig in het plangebied. Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen worden niet aangetast door de voorgenomen plannen.
- De balts van de gewone dwergvleermuis of andere soorten is in augustus en september niet gehoord in het plangebied. De waargenomen baltsende gewone dwergvleermuizen aan de overzijde van de straat hebben geen connectie met de te slopen bebouwing.

Gierzwaluwenonderzoek en ontheffing

In navolging van het nader onderzoek is door Brabant Eco een mitigatieplan voor gierzwaluwen opgesteld. Dit plan is volgens het rapport uitgevoerd. Op basis van dit rapport en de getroffen maatregelen is ontheffing van de Wet natuurbescherming verleend. Deze ontheffing met datum 15 maart 2023 en kenmerk Z/184303-353223 behoort als bijlage bij deze toelichting. Met uitvoering van dit plan is er geen sprake van aantasting van flora en fauna waarden binnen het plangebied.

4.6 Geluid

4.6.1 Beleidskader

4.6.1.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

4.6.1.2 Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Wegverkeer

Door Aelmans Adviesgroep is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 2 november 2023 en rapportnummer N222460.002.R2/JME behoort als bijlage bij deze toelichting. Het resultaat van dit onderzoek is hierna opgenomen.

weg	Voorkeurs- grenswaarde	Maximale ontheftings- waarde	Overschrijding voorkeurs- grenswaarde	Dove gevel	Hogere waarde
Dorpsstraat	48 dB	63 dB	11 dB	Nee	59 dB
Damenweg	48 dB	63 dB	n.v.t.	-	n.v.t.

Tabel 4: Geluidbelasting binnen het plangebied

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde met dit plan overschreden wordt. Er is geen sprake van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatie bepaald inclusief alle gemodelleerde geluidbronnen. Ter bepaling van de milieukwaliteit in de omgeving is deze gecumuleerde waarde wordt bepaald door de Dorpsstraat, bedraagt 64 dB, waarmee gesteld kan worden dat er sprake is van de kwalificatie 'slecht' en daarmee dient bezien te worden of maatregelen mogelijk zijn. Daar maatregelen aan de bron en overdrachtsmaatregelen op overwegende bezwaren stuiten, dient de oplossing gezocht te worden in geluidwerende maatregelen in de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd. Tevens beschikt het bouwplan over een geluidluwe gevel/buitenruimte. Daarmee is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

<i>Grootheid</i>	<i>Hoogste waarde</i>
hoogste gecumuleerde geluidbelasting	64 dB
vereist binnenniveau	33 dB
Maximaal benodigde karakteristieke geluidwering ($G_{A,k}$)	31 dB

Tabel 5: Conclusies karakteristieke geluidwering

De maximaal benodigde geluidwering van de gevel ($G_{A,k}$), volgens het Bouwbesluit 2012 de hoogste cumulatieve waarde minus 33 dB met een minimum van 20 dB, bedraagt in het onderhavige geval 31 dB. Derhalve is ter waarborging van een binnenniveau van 33 dB een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.6.2.2 Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een zone voor Industrielawaai. Dit aspect is niet van toepassing.

4.6.2.3 Spoorweglawaai

Het plangebied ligt niet binnen een zone voor railverkeerslawaai. Dit aspect is niet van toepassing.

4.7 Geur

4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect geur antwoord gegeven te worden op de vragen:

- is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

4.7.1.2 Wet geurhinder en veehouderij

De wet Geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten, de 'omgekeerde werking'. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt in de meeste gevallen het woon- en leefklimaat op een locatie.

4.7.1.3 Gemeentelijk beleidskader

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wgv de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van 1 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden de wettelijke standaardnormen van 14 oue/m³ en 3 oue/m³.

4.7.1.4 Voorgrondbelasting

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, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat als deze voorgrondbelasting tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting bedraagt.

4.7.1.5 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

4.7.1.6 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van een ontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn, de realisatie van deze plannen.

4.7.2 Toets

4.7.2.1 Voorgrondbelasting

Het plangebied is gelegen in het centrum van Soerendonk. In de wijde omgeving van het plangebied zijn er geen veehouderijen gelegen waarbij sprake is van een geuremissie factor. Er is een paardenhouderij

gevestigd aan de Olifant 1 op een afstand van circa 320 meter tot het plangebied. Het bedrijf heeft een vergunning voor 3 paarden en valt niet binnen de aan te houden afstand van 100 meter. De voorgrondbelasting is niet maatgevend bij deze herbestemming.

4.7.2.2 Achtergrondbelasting

Door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant is een kaart opgenomen waarop de indicatieve achtergrondbelasting is weergegeven. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het plangebied op deze kaart is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting voor de Soerendonk waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Binnen het plangebied is volgens de indicatieve kaart met achtergrondbelasting sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m³. Hiermee is er binnen het plangebied sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. De herbestemming van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

4.7.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Het plangebied is gelegen in het centrum van Soerendonk. De herbestemming van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven niet.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Beleidskader

4.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland, onder endotoxinen. 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. 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 handreiking zijn de zeven te doorlopen te toetsen stappen opgenomen.

4.8.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. 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.

4.8.1.3 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. 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.

4.8.2 Toets

4.8.2.1 Toets van de ontwikkeling aan Handreiking endotoxinen en geitenbedrijven

Stap 1

In stap 1 wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied zijn geen varkenshouderijen gelegen. Binnen een afstand van 1 kilometer tot het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen. Er wordt voldaan aan de contour voor endotoxinen.

Stap 2

Toets aan een toename van emissies. Dit is niet van toepassing omdat dit plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

Stap 3

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Voldaan wordt aan de geurnormen en aan te houden vaste afstanden. Er is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat in het kader van geur.

Stap 4

Er zijn geen bedrijven gelegen in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden: varkens & pluimvee, rundvee & kleine herkauwers (schapen/geiten) of kleine herkauwers onderling. Aan stap 4 wordt voldaan.

Stap 5

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij of een pluimveebedrijf. Er zijn geen pluimveehouderijen gelegen binnen een afstand van één kilometer tot het plangebied. Binnen een afstand van twee kilometer tot het plangebied is ook geen geitenhouderij gelegen.

Stap 6

Er vindt geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Aan stap 6 wordt voldaan.

Stap 7

Er is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan stap 7 wordt daarmee voldaan.

4.8.2.2 Gewasbeschermingsmiddelen

Het plangebied is gelegen binnen het centrum van Soerendonk in een volledig bebouwde omgeving. Er is geen sprake van teelt van gewassen waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast in de omgeving van het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst 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 woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

4.9.2 Toets

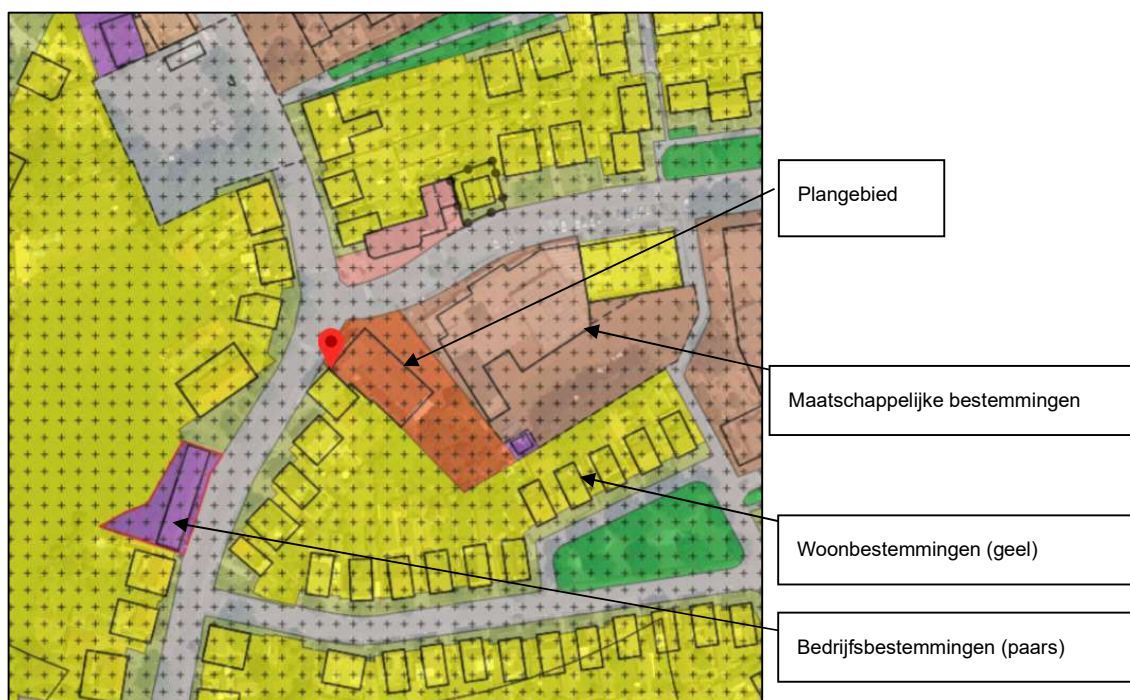
4.9.2.1 Gebiedstypering

VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': 'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Ge-

bieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'

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

Navolgende figuur geeft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 21: uitsnede bestemmingsplan 'Kom Soerendonk' voor de omgeving van het plangebied

Gezien de ligging van het plangebied in het centrum van Soerendonk kan de omgeving kan getypeerd worden als gelegen binnen een 'gemengd gebied'.

4.9.2.2 *Bedrijven in de omgeving van het plangebied*

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijfsbestemmingen en maatschappelijke bestemmingen bestemd. Dit betreffen bedrijven die zijn aangeduid als maximaal categorie-2 bedrijf en als nutsvoorziening.

Bij de bedrijfsbestemmingen is sprake van een maximale milieucategorie 2 waarvoor binnen een gemengd gebied een maximale richtafstand geldt van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Direct ten oosten van het plangebied zijn panden gelegen die bestemd zijn als 'Maatschappelijk'. Het pand ten oosten van het plangebied is in gebruik als gemeenschapshuis, waarmee binnen een gemengd gebied geen richtlijnafstand geldt.

Binnen het plangebied is echter reeds een woonbestemming en horecabestemming toegestaan. Dit is reeds een gevoelige functie. De horecafunctie wordt omgezet naar een woonfunctie, waardoor een gevoelige functie wordt toegevoegd. Echter heeft het naastgelegen gemeenschapshuis milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 0 meter geldt in een gemengd gebied. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve geen bezwaar.

4.9.2.3 *Bedrijven binnen het plangebied*

Binnen het plangebied worden de horecabestemming en hiermee de toegestane bedrijfsactiviteiten gesaneerd. Er is geen sprake meer van bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied na transformatie van het plangebied.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 *Inleiding*

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende subparagrafen nader toegelicht.

4.10.1.2 *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.

4.10.1.3 *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

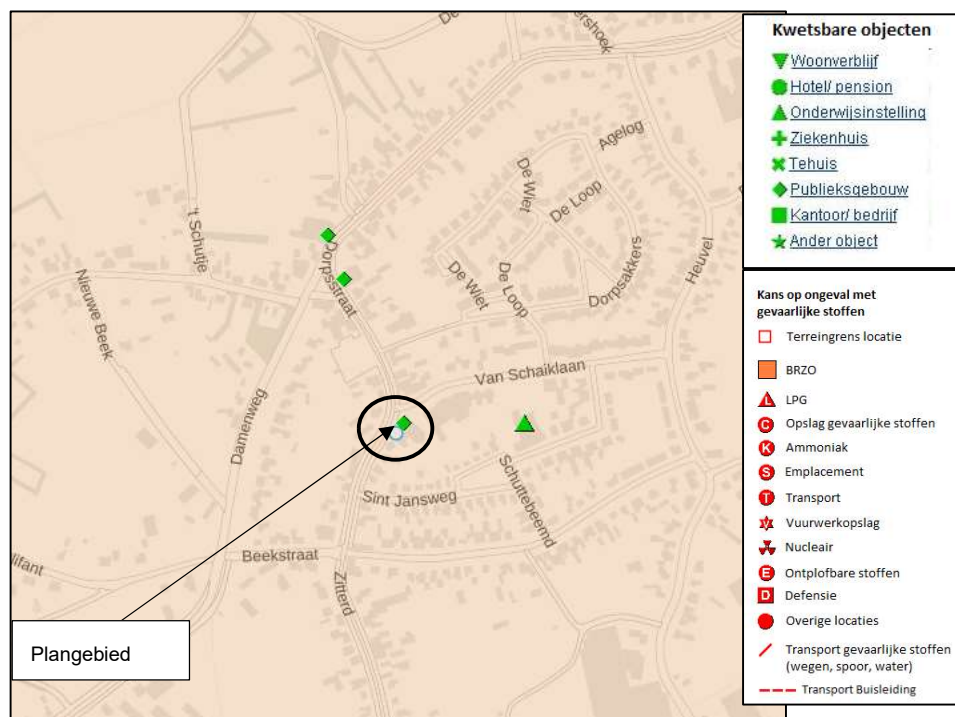
Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's binnen het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Door het uitwerken

van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

4.10.2 Toets

4.10.2.1 Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, waarop het plangebied aangeduid is.



Figuur 22: Risicokaart provincie Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Bedrijven vormen geen belemmering voor het plangebied.

4.10.2.2 Transport

Vervoer over het spoor

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegtrajecten gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De afstand tot het meest dichtbijgelegen spoortracé is meer dan 2 kilometer. Er hoeft geen verantwoording voor het groepsrisico plaats te vinden.

Vervoer over de weg

In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen gelegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De meest dichtbijgelegen weg waarover stoffen worden vervoerd is gelegen op een afstand van meer dan 2 kilometer en hiermee binnen het invloedsgebied van vier kilometer.

Omdat de bestemming verder dan 200 meter verwijderd ligt van de snelweg is rekenkundig onderzoek van het groepsrisico niet nodig. Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient er advies te worden gevraagd bij de Veiligheidsregio over de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Op 11 mei 2017 heeft de Veiligheidsregio voor ontwikkelingen op grote afstand van risicobronnen en kleine ontwikkelingen een standaardadvies opgesteld.

Vanuit externe veiligheid is er geen belemmering voor het verlenen van planologische toestemming voor de beoogde bestemmingsplanwijziging. Het standaard advies van de veiligheidsregio is hierna overgenomen.

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Bij een incident is het van belang dat omwonenden vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Bij deze toepassing kan ervan worden uit gegaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Cranendonck vindt geen transport van gevaarlijke stoffen over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer via buisleidingen

De dichtstbij het plangebied gelegen buisleiding is gelegen op een afstand van ongeveer 690 meter tot het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van eventuele buisleidingen en heeft derhalve geen invloed op onderhavig plan.

Transport hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Beleidskader

4.11.1.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

- beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
- voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

4.11.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen dit programma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen

aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

4.11.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

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

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

4.11.1.4 Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Deze zone betreft een breedte van 300 meter breed bij Rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen, aan weerszijde van deze wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden.

4.11.2 Toets

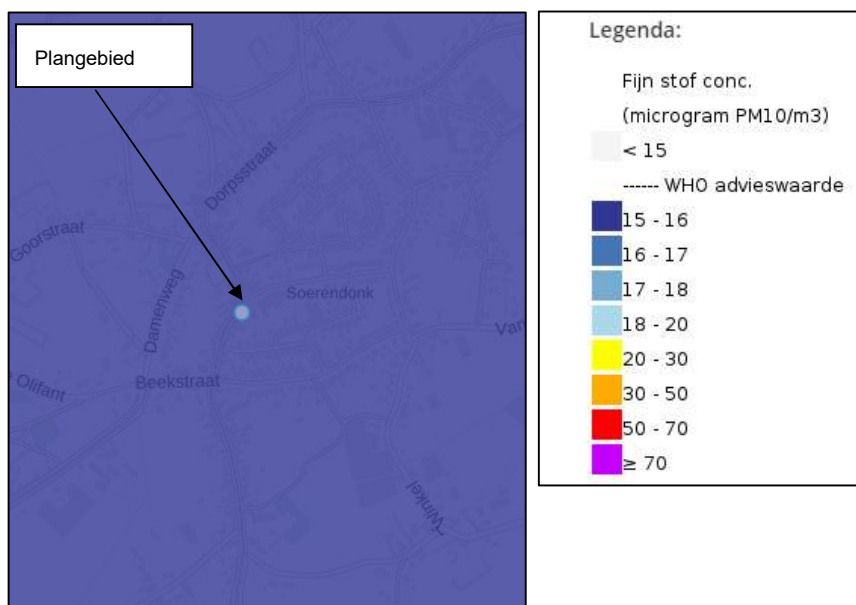
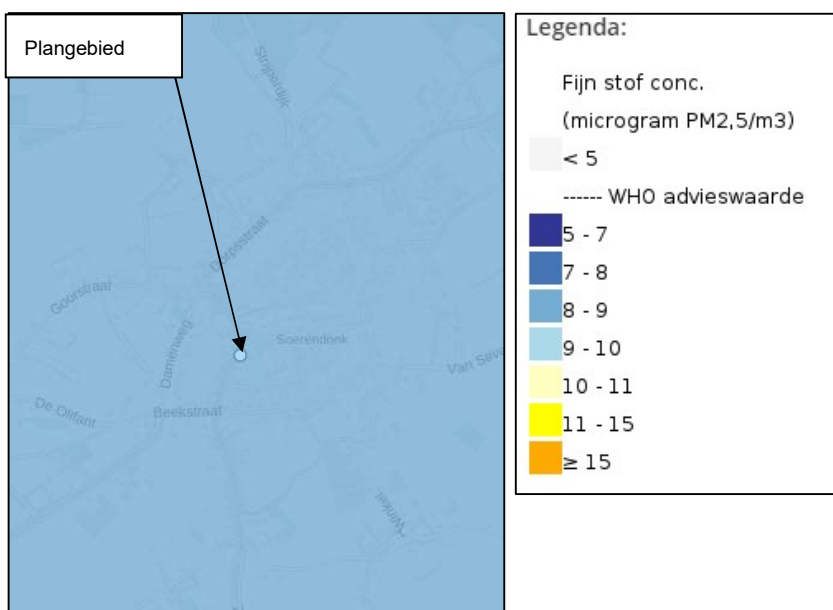
4.11.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

Met dit plan worden per saldo 18 woningen toegevoegd waarbij in samenhang hiermee een horecalocatie wordt wegbestemd. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate', waardoor de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking door deze ontwikkeling. Het verkeer van en naar het plangebied betreft in de nieuwe situatie overigens ook alleen personenautoverkeer.

4.11.2.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

Fijn stof

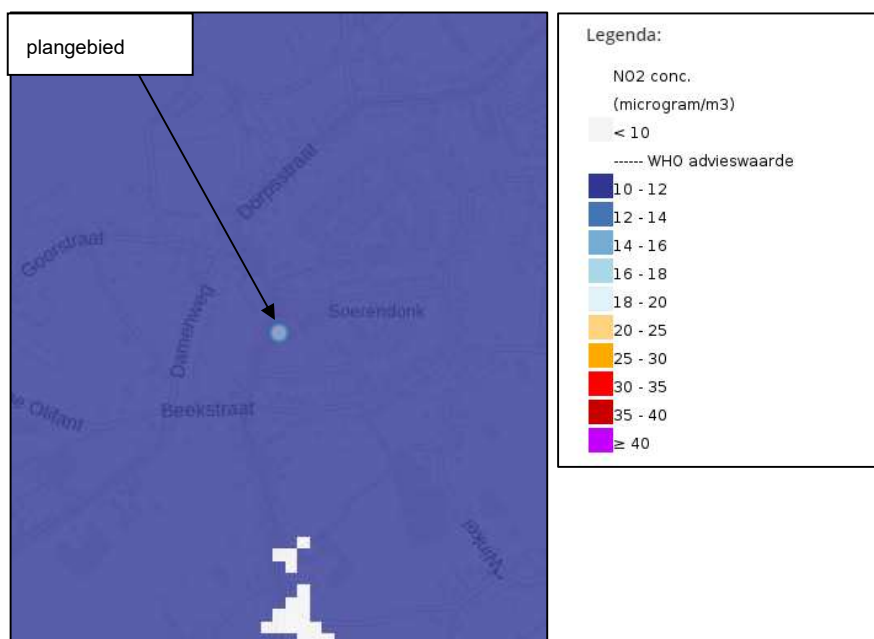
Voor het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 15 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9 µg/m³. Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied weer.

Figuur 23: Fijnstof PM₁₀ voor het plangebied (bron: RIVM)Figuur 24: Fijnstof PM_{2,5} voor het plangebied (bron: RIVM)

Deze herontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar.

Stikstof

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10 µg/m³. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen het plangebied weer.



Figuur 25: Stikstofdioxide voor het plangebied (bron: RIVM)

Deze herontwikkeling is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

4.11.2.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Toevoeging van de beoogde appartementen zijn geen gevoelige bestemming in het kader van de luchtkwaliteit.

4.12 MER

4.12.1 Beleidskader

4.12.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

4.12.1.2 Drempelwaarden

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.

4.12.1.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

4.12.2 Toets

4.12.2.1 Drempelwaarden

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied overschrijdt de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage van 2.000 woningen niet. Op basis van deze bijlage is geen MER noodzakelijk.

4.12.2.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld. Uit jurisprudentie blijkt dat ook dat de ontwikkeling van enkele woningen geen stedelijke ontwikkeling betreft in het kader van de mer.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een kaartblad, getekend op een kadastraal ondergrond, schaal 1:500. De bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen' zijn opgenomen. Er is een bouwvlak voor het appartementengebouw opgenomen dat is voorzien van de bouwaanduidingen 'aantal wooneenheden', 'gestapeld', 'maximum bebouwingspercentage' en 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte'.

5.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor inpassing van het appartementengebouw en realisatie van een wadi.

5.4.2 Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor ontsluiting van het plangebied voor auto's, manoeuvreren en parkeren.

5.4.3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd een appartementengebouw met 18 wooneenheden. Binnen deze bestemming wordt het binnen het opgenomen bouwvlak toegestaan om deze woningen te realiseren. Tevens is een bouwaanduiding opgenomen voor realiseren van bijbehorende bouwwerken.

5.4.4 Waarde -Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en bescherming van eventuele archeologische waarden in de toekomst. Met deze dubbelbestemming is geborgd dat geen grondroering boven de opgenomen drempelwaarden plaatsvindt totdat het archeologisch onderzoek binnen het plangebied is afgrond.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van de woningen binnen het plangebied wordt deze bestemmingsplanprocedure doorlopen. De kosten die voor deze ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Bij relatief 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 de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente Cranendonck. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor deze planprocedure is een omgevingsdialoog uitgevoerd. In navolging van deze dialoog is het plan aangepast en gereed gemaakt tot dit ontwerpbestemmingsplan. Dit bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

7. PROCEDURE

7.1 Bestemmingsplanprocedure

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.

7.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. De provincie Noord-Brabant heeft ingestemd met dit plan. In navolging van opmerkingen van Waterschap De Dommel is dit bestemmingsplan nader uitgewerkt en aangevuld conform het advies van het waterschap.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad.