



**Ruimtelijke
Onderbouwing Hoge Weg
1-3a Klooster Maarheeze**

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0489890
definitief revisie 09
23 maart 2026

Ruimtelijke Onderbouwing Hoge Weg 1-3a

projectnummer 0489890
definitief revisie 09
23 maart 2026

Auteur(s)

Opdrachtgever

T.a.v. Architecten Buro ZIJN
Stationsstraat 12b
6026 CV Maarheeze

Gecontroleerd

datum	beschrijving
23 maart 2026	Definitief



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging en afbakening	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4	Procedure	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	Projectbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	7
3.	Beleidskader	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	9
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2	Provinciaal Beleid	11
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	11
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Structuurvisie Cranendonck	13
4.	Milieu- en Omgevingsaspecten	15
4.1	Bodem	15
4.2	Archeologie	15
4.3	Cultuurhistorie	16
4.4	Natuur	17
4.5	Stikstofonderzoek	19
4.6	Watertoets	20
4.7	Bedrijven en milieuzonering	20
4.8	Externe veiligheid	22
4.9	Geluid	26
4.10	Luchtkwaliteit NIBM	27
4.11	Geurhinder	29
4.12	Gezondheid	30
4.13	Verkeer en parkeren	30
5.	Uitvoerbaarheid	32
5.1	Economische uitvoerbaarheid	32
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
6.	Conclusie	33
6.1	Vergunningvoorschriften	33
6.2	Conclusie	33
	Bijlagen	34

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan De Hoge Weg 1-3a in Maarheeze bestaat het plan om een bestaand pand te verbouwen tot 22 zorgappartementen met gemeenschappelijke ruimten. Het pand is een voormalig klooster.

De ontwikkeling van de 22 zorgappartementen past niet in het vigerende bestemmingsplan “Kom Maarheeze”, waarin het perceel de enkelbestemming ‘Maatschappelijk’ heeft. De uitbreiding van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd buiten het aangewezen bouwvlak en tevens wordt hierbij niet voldaan aan de maximale toegestane goothoogte van 3 meter. Voor de ontwikkeling dient daarom een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Volgens het beleid van de gemeente Cranendonck ‘Beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden 2019’ wordt dit initiatief gezien als een kruimelgeval. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief aan een goede ruimtelijke ordening voldoet.

1.2 Ligging en afbakening

Het projectgebied ligt ten westen van het dorp Maarheeze in de gemeente Cranendonck. Aan de westzijde en aan de zuidelijke kant van het projectgebied liggen agrarische- en natuurgronden. Ten noorden van het projectgebied ligt de begraafplaats en de Hoge Weg. Ten oosten van het projectgebied is de A2 gelegen. Het gebied is in de huidige situatie bebouwd met rijksmonumentale gebouwen van het voormalige klooster.



Figuur 1-1 Globale ligging projectgebied (Streetsmart)



Figuur 1-2 Begrenzing plangebied (Kadastralekaart.com)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

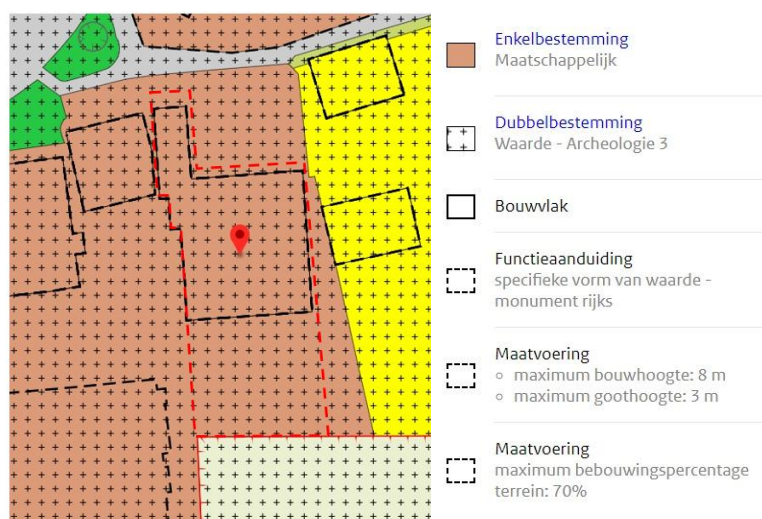
Vigerende bestemmingsplannen	Vaststeldingsdatum
Kom Maarheeze	25 juni 2013
Parapluerziening Wonen	17 november 2017

Tabel 1.1 Vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het projectgebied

Bestemmingsplan Kom Maarheeze

Vanuit het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen ter plaatse van het projectgebied:

- Maatschappelijk (Enkelbestemming);
- Archeologie 3 (dubbelbestemming);
- Maximum bouwhoogte 8 m (Maatvoeringsaanduiding);
- Maximum goothoogte 3m (Maatvoeringsaanduiding);
- Specifieke vorm van waarde – monument rijks (functieaanduiding);
- Maximum bebouwingspercentage terrein: 70% (Maatvoeringsaanduiding);



Figuur 1-3 Vigerend bestemmingsplan Kom Maarheeze (Ruimtelijke plannen)

Parapluherziening Wonen

Op 17 november 2017 is een uniforme regeling voor het gebruik van alle reguliere woningen in de gemeente Cranendonck geformuleerd. Deze bepalingen zijn opgenomen in de parapluherziening 'Wonen'. Hierin is opgenomen dat een woning is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Hierdoor wordt het recht op kamerwoningen uitgesloten.

De parapluherziening Wonen heeft geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

1.4 Procedure

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Maarheze', maar wordt deels gerealiseerd buiten het bestaande bouwvlak en wijkt af van de maximale toegestane goothoogte. Door gebruik te maken van de kruimelregeling (op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning, voorziet hierin.

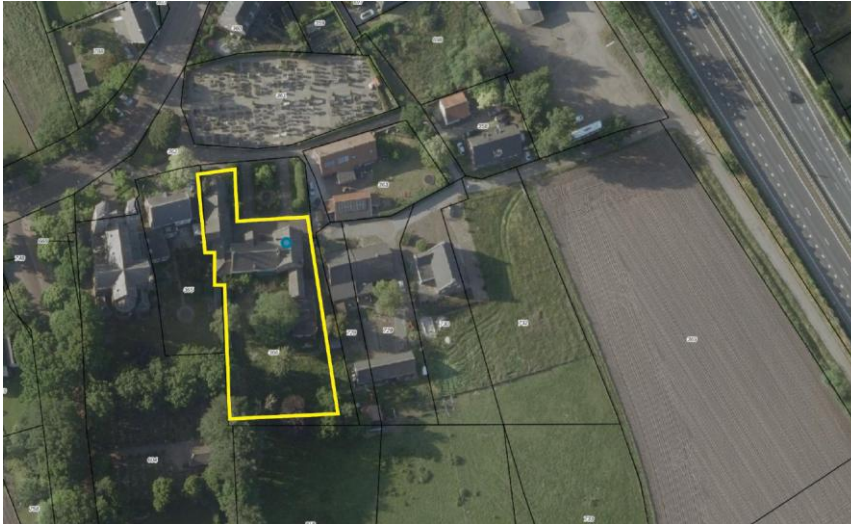
1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 1 is ingegaan op de aanleiding en het doel van deze procedure, de vigerende bestemmingsplannen en de te volgen procedure. In hoofdstuk 2 wordt er ingegaan op het huidige en toekomstige gebruik van het projectgebied. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidsaspecten op verschillende schaalniveaus behandeld en in hoofdstuk 4 de relevante milieu en omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid getoetst en in hoofdstuk 6 wordt een conclusie gegeven en de vergunningvoorschriften.

2. Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit bebouwing en groen. De bebouwing is een voormalig klooster. Dit klooster is een rijksmonument met cultuurhistorische waarden. De Hoge Weg 1 en 3 worden door de Rijksdienst getypeerd als school met onderwijzerswoning. Het pand met het adres De Hoge Weg 3a heeft volgens het monumentenregister geen rijksmonumentale status. In de huidige situatie zit in een deel van het pand een jongerenorganisatie, JC harlekyn. De onderstaande figuren geven een weergave van de huidige situatie.



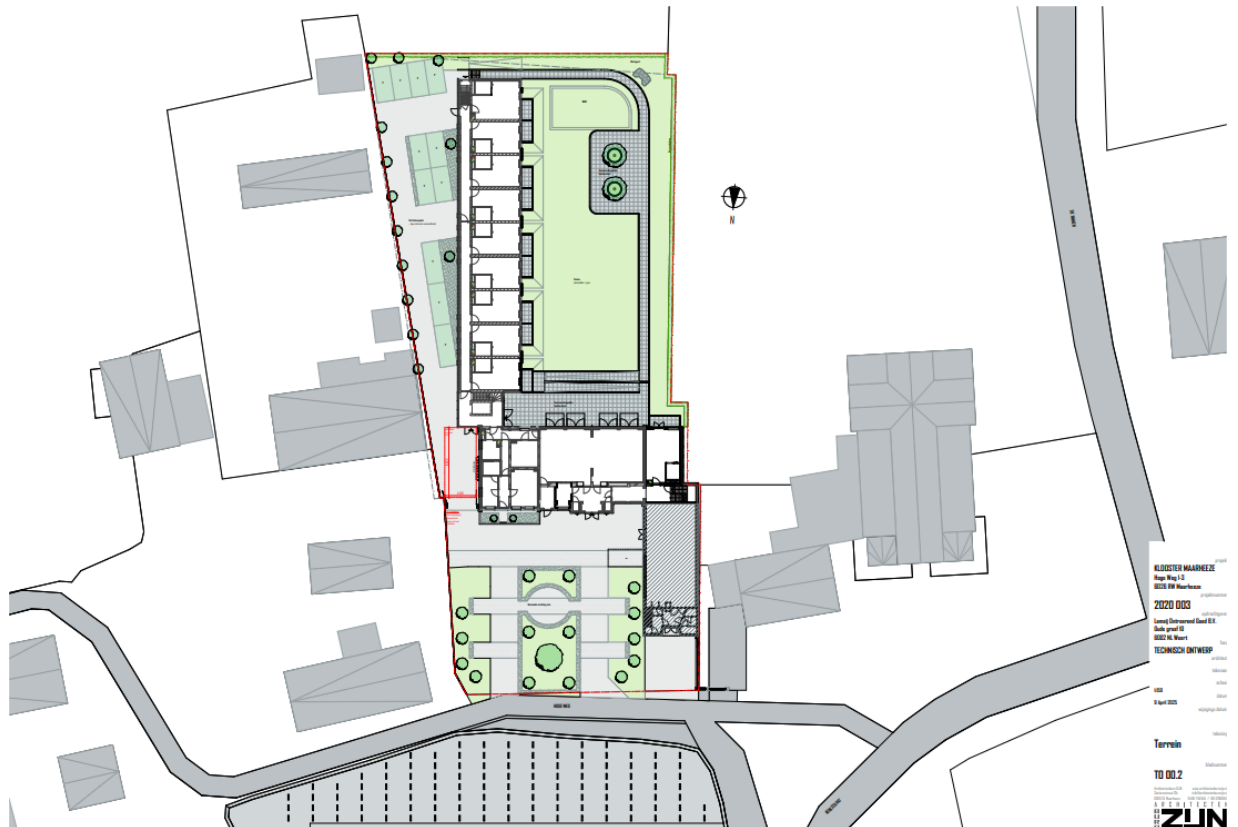
Figuur 2-1 Bovenaanzicht van de huidige situatie (Streetsmart Cyclomedia)



Figuur 2-2 Weergave van de huidige situatie (Streetsmart cyclomedia)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt het klooster aan de Hoge Weg 1-3a ontwikkeld tot een woonlocatie met 22 zorgappartementen met gedeelde gemeenschappelijke ruimten. In het ontwerp is aandacht voor groene elementen en is voorzien van eigen parkeerplaatsen. In het onderstaande figuur is de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 2-3 Weergave beoogde situatie

Het ontwerp volgt de bebouwingscontouren van de bestaande bebouwing en is qua omvang vergelijkbaar met de huidige bebouwing, derhalve is er geen sprake van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld. Voor de landschappelijke waarden (de tuin aan de voorzijde en achterzijde) geldt dat deze in stand blijven. Daarnaast zal het toevoegen van permanente bewoning naar verwachting een positieve bijdrage leveren aan de sociaal-veilige omgeving.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Kader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 door de minister toegezonden aan de Tweede Kamer. De NOVI geeft richting aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland tot 2050. De ruimte in Nederland is schaars en het maken van keuzes is noodzakelijk om ervoor te zorgen dat Nederland over 30 jaar nog steeds een prettig, veilig en gezond land is om in te wonen, te werken en te recreëren. Het Rijk benadrukt dat gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk samen verantwoordelijk zijn voor de fysieke leefomgeving en streeft ernaar om opgaven als één overheid samen met de samenleving op te pakken. De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties en met meer regie vanuit het Rijk.

Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland in de komende jaren flink veranderen. De NOVI biedt een perspectief om deze opgaven op te pakken met oog voor de omgevingskwaliteit: het samenspel van ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Daarbij wordt telkens uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Sommige belangen overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en worden als nationaal belang gezien. In de NOVI zijn 21 nationale belangen benoemd. De NOVI richt zich op de ontwikkelingen waar meerdere nationale belangen en opgaven bij elkaar komen en waar keuzes moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Waar de opgaven vragen om een integrale benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

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

Om richting te geven aan het afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering worden in het nationale omgevingsbeleid drie afwegingsprincipes gehanteerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn in de NOVI beleidskeuzes gemaakt. Daarbij is ook aangegeven welke beleidskeuzes verder worden uitgewerkt in programma's.

Toetsing en conclusie

Voor het projectgebied geldt dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn. Met het initiatief wordt wel een bijdrage geleverd aan een sterke en gezonde regio. Het initiatief is dan ook niet strijdig met de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kader

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende regeling (Rarro) bevatten regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Toetsing en conclusie

Voor het projectgebied gelden op grond van het Barro en Rarro geen bijzondere regelingen waar rekening dient gehouden te worden. Er komen geen andere nationale belangen in geding. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro en de Rarro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

Sinds 2012 is in het Bro in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). Sinds 2017 is de 'nieuwe' Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele, opeenvolgende, treden van de Ladder zijn hierbij komen te vervallen. Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of een ruimtelijke ontwikkeling c.q. de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Concreet betekent dit dat met betrekking tot de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of economische gevolgen van die vestiging ruimtelijke effecten (bijv. leegstand) relevant zijn. Artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro luidt als volgt:

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

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

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 22 zorgappartementen. Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Deze wordt hieronder toegelicht.

Regionale afspraken

De provincie Noord-Brabant stelde in het verleden jaarlijks de bouwopgave per regio vast. Deze verdeling is gebaseerd op de meest recente prognoses. In de Regionale Agenda Wonen wordt deze opgave jaarlijks geactualiseerd, vastgesteld en verdeeld binnen de verschillende sub-regio's. Cranendonck participeert in de sub-regio A2-gemeenten. Binnen de regio vindt de verdere afstemming van de aantallen en de programmering per gemeente plaats. Uitgangspunt hierbij is goed op elkaar afgestemde woningbouwplannen, in en een divers segment, afgestemd op de vraag per gemeente en op de regio als totaal, met circa 30% vrije ruimte voor toekomstige transformatieplannen. Jaarlijks worden plannen in mei regionaal uitgewisseld om het vervolgoverleg te kunnen voeren. Na actualisatie in 2017 is voor de periode tot 2025 regionaal afgestemd dat in de gemeente Cranendonck circa 700 woningen worden gerealiseerd. Voor de periode tot 2030 is bepaald dat in Cranendonck nog eens 115 woningen worden gerealiseerd. De regionaal afgestemde woningbouwopgave bedraagt daarmee 815 woningen in de periode 2016-2029. Op basis van cijfers van het CBS kan worden geconcludeerd dat de woningvoorraad in de gemeente Cranendonck is toegenomen met 326 woningen sinds vaststelling van de regionale afspraken. Er dienen in Cranendonck dus nog circa 490 woningen te worden gerealiseerd conform de regionale woningbouwafspraken.

Woningbouwprogramma

In 2018 heeft de gemeente Cranendonck de 'Woonvisie Cranendonck 2018-2030' vastgesteld. Hierin is zowel een kwalitatieve als kwantitatieve woonbehoefte in opgenomen. Kwantitatief ziet de opgave er als volgt uit:

Kern	Sociale huur	Vrije sector koop/huur	Woningen absoluut
Budel	77	143	220
Budel-Dorplein	7	17	24
Budel-Schoot	17	65	82
Gastel	5	11	16
Maarheeze	56	131	187
Soerendonk	20	62	82
Flexibele ruimte (te verdelen over de kernen)	61	143	204
Totaal	243	572	815

Tabel 3-1 woningbehoefte gemeente Cranendonck 2016-2029

Hierbij is het van belang dat er wordt in gezet op woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens en dan specifiek voor ouderen en jongeren en er wordt alleen ingezet op nieuwbouw als er behoefte is en deze nieuwbouw kwaliteit toevoegt die er nog niet voldoende zijn. Hierbij dient aangesloten te worden bij het eigen karakter van de kern.

Stedelijk gebied

De ontwikkeling is conform de interim-omgevingsverordening gelegen in het stedelijk gebied. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van ladder van duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de eisen gesteld in de ladder voor duurzame verstedelijking en vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.2 Provinciaal Beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de Omgevingswet en beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De provincie streeft in de omgevingsvisie naar het creëren van meerwaarde. Het handelen van de provincie is daarom gericht op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie. Daarbij vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie zijn één basisopgave en vier hoofdopgaven benoemd. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven zijn:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;

- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en het provinciale verkeers- en vervoersplan. De provincie is bezig met het afstemmen van het sectorale beleid op de omgevingsvisie. Dit betekent dat aan de hand van de drie manieren van kijken wordt beoordeeld welke waarden moten worden beschermd en hoe beleid kan worden vormgegeven. Het (sectorale) beleid wordt verder uitgewerkt in programma's en de op te stellen omgevingsverordening. Hier wordt de komende periode aan gewerkt.

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van een voormalig klooster naar 22 zorgappartementen met gemeenschappelijke ruimten. De ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van extra woningen en het herontwikkelen van locaties die in huidige staat niet gebruikt worden. De ontwikkeling voorziet van het hergebruiken van een bestaande locatie en sluit aan bij een duurzame gedachte en een goede fysieke leefomgeving. De beoogde ontwikkeling in lijn met de ambities van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Kader

Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) vastgesteld. De Iov is in werking getreden op 5 november 2019 en bevat regels voor de fysieke leefomgeving. De Iov is in de tussentijd meerdere keren herzien daarom wordt er in dit bestemmingsplan getoetst aan de meest recente geconsolideerde versie (15 april 2022) en de meest actuele kaartaanpassingen (27 september 2022).

De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De Iov heeft de Verordening ruimte Noord-Brabant, de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen. De Iov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Toetsing en Conclusie

Het projectgebied is in de Omgevingsverordening Noord Brabant aangemerkt als stedelijk gebied. Het voornemen past binnen de regionale woningbouwafspraken. In paragraaf 3.1.2 is dit nader beschreven.

Het projectgebied is aangewezen als diep grondwaterlichaam. Met het voornemen worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. Dit vormt dus geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

De regels omtrent stalderingsgebied zijn niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.

Binnen Norm wateroverlast stedelijk gebied geldt met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als omgevingswaarde wateroverlast een overstromingskans van 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen. De norm dient te worden nageleefd bij de beoogde ontwikkeling.

Er ligt een beperking grootschalige logistiek op het projectgebied. Dit heeft echter geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling.

De aanpassingen die met de voorgenomen ontwikkeling worden mogelijk gemaakt leiden niet tot een andere uitkomst van de uitgevoerde toetsing. De Omgevingsverordening Noord-Brabant vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Cranendonck

Toetsingskader

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de Structuurvisie Cranendonck 2024 'Landelijke Klasse!' 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 en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt. De structuurvisie bestaat uit drie delen:

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

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

- definiëren van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Cranendonck (2012 – 2024);
- onderbouwen van de programmatische keuzes;
- bieden van een overzichtelijk algemeen toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- doorvoeren van Rijks- en provinciaal beleid;
- onderbouwen van het verhaal van bovenplanse kosten en/of bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

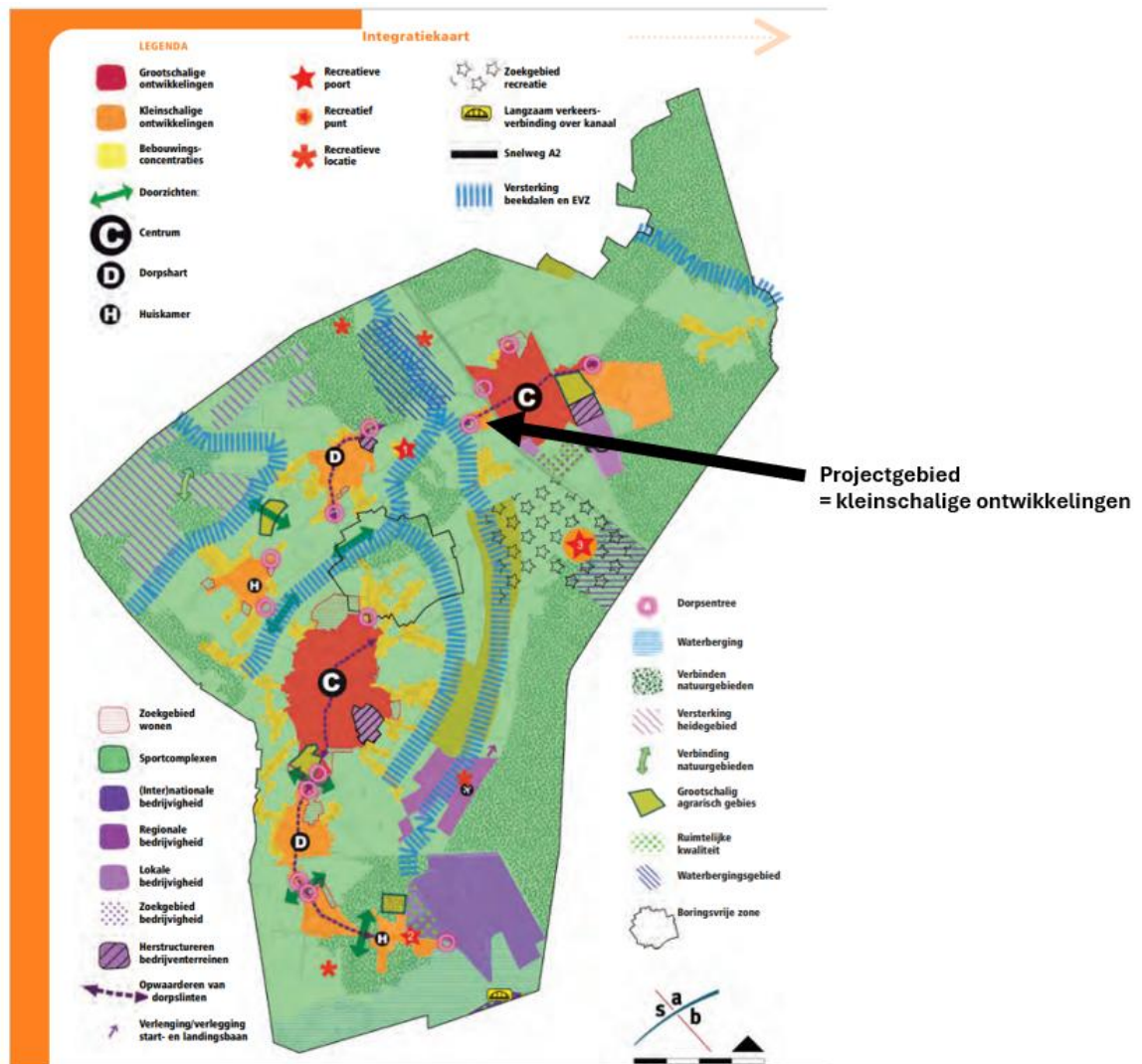
De integratiekaart Structuurvisie Cranendonck geeft het ruimtelijke beleid van de gemeente Cranendonck op hoofdlijnen weer. De integratiekaart sluit aan op het geschetste wensbeeld uit de Strategische Visie en geeft globaal de structuurvisie weer.

In de structuurvisie wordt ook aandacht geschonken aan de diverse kernen van gemeente Cranendonck, zo ook Maarheeze.

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

Toetsing en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling maakt de herontwikkeling van een voormalig klooster naar 22 zorgappartementen mogelijk. De transformatie draagt bij aan de ambities die voortkomen uit de structuurvisie. Met de ontwikkeling worden woningen gerealiseerd op een inbreidingslocatie. Het inzetten op inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties is de visie van Maarheeze. Daarnaast wordt bijgedragen aan de woningvoorraad.



Figuur 3-1 Structuurvisie Gemeente Cranendonck 2024 (Gemeente Cranendonck)

De beoogde ontwikkeling is in lijn met de structuurvisie Cranendonck 2024.

4. Milieu- en Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Kader

In het geval van nieuwe ontwikkelingen dient te worden beoordeeld of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. Uitgangspunt is dat minimaal historisch onderzoek dient plaats te vinden bij nieuwe ontwikkelingen. Indien er sprake is van een verdachte locatie, moet het historisch onderzoek worden aangevuld met een verkennend bodemonderzoek conform de geldende norm. Op moment van schrijven geldt daarvoor de NEN 5740. Bodemonderzoek geeft de kwaliteit van de bodem op een bepaald moment weer. Een bodemonderzoek heeft standaard een geldigheidsduur van vijf jaar, zolang er geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden op de locatie. Een bodemonderzoek jonger dan twee jaar is zondermeer geldig.

Toetsing

In verband met de realisatie van appartementen op het perceel aan De Hoge Weg 1-3a te Maarheeze is een vooronderzoek volgens de NEN 5725 en een bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 1.

Er zijn 12 boringen op het perceel verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Zintuiglijk werden in de grond geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd. Vervolgens zijn drie mengmonsters samengesteld, te weten twee van de bovengrond en één van de ondergrond. Ook is een week eerder een peilbuis geplaatst, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 2,20 meter minus maaiveld aangetroffen.

Na de analyse van de grondmonsters en de grondwatermonsters bleek dat:

- in de bovengrond voor cadmium wordt voldaan aan de normering voor wonen en voor de overige parameters wordt voldaan aan de normering voor landbouw/ natuur;
- in de ondergrond wordt voldaan aan de normering voor landbouw/ natuur;
- het grondwater niet verontreinigd is.

De verhoging met cadmium in een gedeelte van de bovengrond is te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien het gehalte is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als toepasbaar voor wonen worden beschouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Besluit kwaliteit leefomgeving en het beleid van de gemeente Cranendonck.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn aangetroffen op het perceel in verband met de realisatie van de appartementen op het perceel.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Archeologie

Kader

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de verantwoordelijkheid voor archeologie(-beleid) grotendeels bij de gemeentelijke overheid neergelegd. Gemeenten dienen archeologie te borgen in hun ruimtelijk beleid, bijvoorbeeld door dubbelbestemmingen voor archeologie op te nemen in bestemmingsplannen.

Toetsing

In het bestemmingsplan 'Kom Maarheeze' heeft het projectgebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Dit betekent dat het projectgebied een gebied is met hoge archeologische verwachting. De beoogde ontwikkeling blijft met de oppervlakte onder de 250 m², hierdoor is verder archeologisch onderzoek niet benodigd. Door middel van het handhaven van de dubbelbestemmingen worden de archeologische waarden in het gebied beschermd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorie

Kader

Cultuurhistorische waarden zijn beschermd onder de Erfgoedwet. Dit betreft onder meer monumentale panden, maar ook landschappelijke waarden. Het niveau van bescherming verschilt per soort erfgoed, zo zijn er beschermde waarden op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau. Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd.

Toetsing

In juni 2021 is door Lameij Onroerend Goed B.V. een onderzoek uitgevoerd naar de bouw- en cultuurhistorische waarden die van toepassing zijn op de panden De Hoge Weg 1-3a in Maarheeze. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2.

De panden De Hoge Weg 1 en De Hoge Weg 3 staan momenteel op de lijst van Rijksmonumenten. De Hoge Weg 1 en 3 worden door de Rijksdienst getypeerd als school met onderwijzerswoning. Het pand met adres De Hoge Weg 3a heeft volgens het monumentenregister geen rijksmonumentale status. In het vigerende bestemmingsplan is het complex aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – monument rijk'.

Het onderzoek heeft betrekking op vier afzonderlijke delen, alle uit verschillende bouwperiodes en met een ander uiterlijk: de onderwijzerswoning uit 1883, de achterbouwen van de woning uit 1883 en 1934, de kleuter- lagere school met voorbouw uit 1883/1926 en de schoolvleugel uit 1955. Deze onderdelen worden verschillend gewaardeerd. De onderwijzerswoning wordt als hoog monumentaal gewaardeerd. De achterbouwen van de onderwijzerswoning worden enerzijds positief (volume B) gewaardeerd, maar wat volume E betreft indifferent vanwege onder andere de ouderdom en de typerende halfroondvensters. De kleuter-/lagere school met voorbouw uit 1926 wordt als hoog monumentaal gewaardeerd. De schoolvleugel uit 1955 wordt als positief monumentaal gewaardeerd.

Door het intensieve gebruik van alle beschreven bouwdelen zijn er veel zaken beschadigd. Daarbij valt te denken aan de zijgevel van volume A en de binnenluiken in de onderwijzerswoning, die soms zwaar beschadigd zijn.

Ook delen van de kapconstructie op de zolder in de woning zijn beschadigd. Sommige ruimtes in de bebouwing achter het woonhuis (volume B) zijn nog in goede conditie en zijn het waard om gerestaureerd te worden, maar vooral in het voormalige consultatiebureau (volume E) zijn delen zwaar onderkomen. Het herstellen van de schade levert hier weinig op, omdat de gebouwtjes op zich al niet hoog gewaardeerd worden.

De carport naast volume B zou verwijderd dienen te worden. De zolders boven volumes A en C zouden bewoonbaar gemaakt kunnen worden, maar dan zullen de bestaande balklagen moeten worden ontzien. Het inbrengen van extra dakramen (maar geen dakvensters) aan de achterzijde van volume C zou acceptabel zijn.

De voorbouw van de Mariaschool (volume D) verkeert in zeer goede conditie. Bij werkzaamheden in dit deel van het gebouw dient daarmee zeer voorzichtig te worden gehandeld.

Het interieur van de schoolvleugel uit 1955 (volumes F, G en H) is verdwenen. Het zou wel de moeite waard zijn om delen van het interieur van volume F te restaureren.

De vele groene struiken tegen de achtergevel zouden moeten worden verwijderd. De monumentale bomen aan de achterzijde van de volumes B, C en F dienen te worden gekoesterd. Dan zou de tuin aan die zijde ook meteen kunnen worden verfraaid.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft onder voorwaarden een positief advies gegeven over de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De plafonds van de onderwijzerswoning niet te verwijderen en te vervangen door nieuwe plafonds, maar de plafonds van een brandwerende afwerking te voorzien om te voldoen aan de brandwerende eisen.

- Daar waar het nodig is, de binnenluiken te vervangen door nieuwe binnenluiken conform de detaillering van de originele luiken.

Deze voorwaarden worden opgenomen als vergunningvoorschrift. Daarmee wordt dit geborgd in de vergunning.

Conclusie

In het ontwerp dient rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van het pand. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, wanneer de waarden behouden blijven.

4.4 Natuur

Kader

Sinds 1 januari 2017 is één wet van toepassing die de natuurwetgeving in Nederland regelt: de Wet natuurbescherming. De wet ligt in de lijn van Europese wetgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De Wet natuurbescherming vervangt de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

Via de Wet natuurbescherming wordt de soortenbescherming en gebiedsbescherming geregeld. De soortenbescherming heeft betrekking op alle, in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en op een honderdtal vaatplanten. Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen die ruimtelijke ingrepen hebben voor instandhouding van de beschermde soort.

Gebiedsbescherming wordt geregeld middels de Natura 2000-gebieden. Daarnaast kan de provincie ervoor kiezen om een gebied aan te wijzen als bijzonder nationaal natuurgebied of -landschap of als Natuurnetwerk Nederland (NNN). In de provincie Noord-Brabant heet het NNN het Natuurnetwerk Brabant (NNB).

Toetsing

Door M&A Omgeving B.V. is in december 2023 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is aangepast en er zijn wijzigingen doorgevoerd. De nieuwe versie van de quickscan is opgeleverd op 19 november 2025. Deze is bijgevoegd als bijlage 3. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Soortenbescherming

Kenmerken bebouwing

Het te verbouwen voormalige klooster is nagenoeg geheel hermetisch afgesloten voor fauna. De muren van het gebouw op het perceel bestaat uit 1,5 steens metselwerk, zonder spouw. Het hellend dak heeft een kierend planken dakbeschot (met en zonder eterniet vlakke platen) en dakpannen. Het hellend dak is goed dichtgetimmerd

ter plaatse van de aansluiting met de muren. De ventilatieopeningen in de muren zijn aan de binnenzijde van het pand dichtgemaakt met fijn gaas. Verder zijn er geen binnensluis mogelijkheden in het bestaande gebouw. Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfsplaatsen van fauna.

In de nabijheid van het projectgebied zijn tijdens het veldbezoek in december 2023, juni 2025 en november 2025 echter geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder jaarrond beschermde soorten, zoals bijvoorbeeld Huismussen, (nesten van) Gierzwaluwen, uilen en vleermuissoorten.

Vleermuizen

Bij de inventarisatie, middels diverse veldbezoeken, is aandacht besteed aan verblijfsplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. De directe omgeving heeft geen watergangen, geen ecologische verbindingzones, kent weinig geschikte bomen voor verblijfsplaatsen en toont geen kenmerken van structureel foerageergebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. Tijdens het bezoek zijn tevens geen vleermuissoorten met een batdetector gedetecteerd. Daarnaast is het bestaande kloostergebouw niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De kans op vleermuizen is daarom niet aanwezig.

Het vleermuisprotocol dient alleen te worden toegepast wanneer er een *reële kans* bestaat op aanwezigheid van vleermuizen, bijv. door aanwezige holtes, openingen of vastgestelde activiteit. Aangezien er wordt aangetoond dat er geen verblijfplaatsen aanwezig zijn, het gebouw geen potentieel heeft voor vleermuizen, geen activiteit is vastgesteld tijdens de drie veldbezoeken en geen functionele leefgebieden aanwezig zijn, kan worden volstaan met het uitgevoerde indicatieve onderzoek.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het projectgebied geen negatieve invloed zullen hebben op de beschermde natuurgebieden. Door de verbouwing van het pand en de realisatie van de appartementen in een gedeelte van het gebouw, wordt het karakter van het (stedelijk) gebied nauwelijks beïnvloed. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden, gezien de resultaten van de veldonderzoeken.

Het te kappen groen op de locatie is onderzocht op sporen van de aanwezigheid of mogelijke verblijfplaatsen van beschermde soorten. Hierbij zijn geen sporen aangetroffen.

Op grond van de inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

Zorgmaatregelen

De zorgmaatregelen bestaan in elk geval uit de volgende aspecten:

1. Voor algemeen voorkomende broedvogels (waarvan het nest gedurende broedperiode beschermd is) dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden:

- Voer eventuele snoeiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit. Het broedseizoen loopt ongeveer van 15 maart tot 15 juli, maar kan afhankelijk van het weer en andere factoren verschuiven.
- Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden te worden totdat de werkzaamheden zijn afgerond.
- Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundig ecooloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn.

2. Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- Indien verstoring plaatsvindt, dient een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels), maar ook voor vogels, om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
- Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
- Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken en groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).

3. Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

- Ook voor mogelijke aanwezigheid van egel en vestiging van de rugstreeppad dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Voorkom opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven. Het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein dient gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april) te worden voorkomen. Als deze soorten worden waargenomen, dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.

4. Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Natuurnetwerk Nederland

Natuurnetwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan. In de omgeving van de onderzoekslocatie is geen ecologische verbindingszone (EVZ) aanwezig. De locatie is evenmin gesitueerd op percelen die aangewezen zijn in het Natuurnetwerk Brabant. De inpandige verbouwing en gedeeltelijke sloop van het pand hebben geen effect op de natuurwaarden.

Bescherming van houtopstanden

Voor de geplande werkzaamheden is geen meldplicht, herplantplicht of mogelijke oplegging van een kapverbod aan de orde onder de rijksregels. In de gemeente Cranendonck is geen lokale regelgeving van kracht omtrent houtopstanden.

De te kappen bomen worden genoemd op de lijst particuliere waardevolle bomen Cranendonck. Voor de kap van deze bomen geldt daarom een vergunningplicht. Hieronder wordt een overzicht getoond van het te kappen groen. De aanvraag van deze vergunning wordt geregeld middels een separate aanvraag. Verdere toetsing naar houtopstanden is niet benodigd.



Figuur 4-1 Te kappen groen (Bron: Quick scan Flora en Fauna)

Conclusie

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op het aspect natuur.

4.5 Stikstofonderzoek

Kader

Per 1 juli 2021 is het wetsvoorstel: “stikstofreductie en natuurverbetering” in werking getreden. In dit wetsvoorstel is een vrijstelling opgenomen voor bouwactiviteiten (art. 2.9a). Dit betekent dat voor projecten een ongelimiteerde vrijstelling geldt voor stikstofdepositie als gevolg van alle bouwactiviteiten tijdens de realisatiefase. Er geldt geen drempelwaarde en er hoeven ten behoeve van een natuurvergunningaanvraag (gebiedsbescherming) voor een project geen berekeningen en daarbij behorende beoordeling van de

stikstofdepositie voor de realisatiefase meer plaats te vinden. Uitsluitend dienen de gevolgen van de stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase in beeld te worden gebracht

Toetsing

Het voornemen betreft de herontwikkeling het klooster aan de Hoge Weg 1-3a tot een woonlocatie met 22 zorgappartementen met gedeelde gemeenschappelijke ruimten. Voor deze ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd om de effecten op nabijgelegen Natura 2000- gebieden te bepalen. De stikstofberekening is bijgevoegd als bijlage 4. Met behulp van de vigerende AERIUS Calculator (versie 2025.0.1), is de stikstofdepositie bepaald op de nabijgelegen natuurgebieden, door de verbouwing van het pand tot 22 zorgappartementen en gemeenschappelijke ruimten aan De Hoge Weg 1-3a in Maarheeze. Uit de resultaten blijkt dat de toename van de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt voor het planjaar 2025.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Watertoets

Kader

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerders met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Toetsing

Uit oogpunt van water levert de ontwikkeling van het projectgebied geen belemmeringen op. Er wordt voldaan aan het beleid van het waterschap en de gemeente met betrekking tot het waterbeheer. Voor de uitbreiding van de bebouwing en de verharding dient een infiltratievoorziening met een minimale inhoud van 33 m³ te worden gerealiseerd.

Een overstort van de infiltratievoorziening kan via het maaiveld gebeuren richting de openbare ruimte aan De Hoge Weg.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals woningen):

- Ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- Rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Bij een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. In de onderstaande tabel worden de richtafstanden van de milieucategorieën ten opzichte van omgevingstype weergegeven.

Tabel 4.1 Bedrijven en milieuzonering richtafstanden

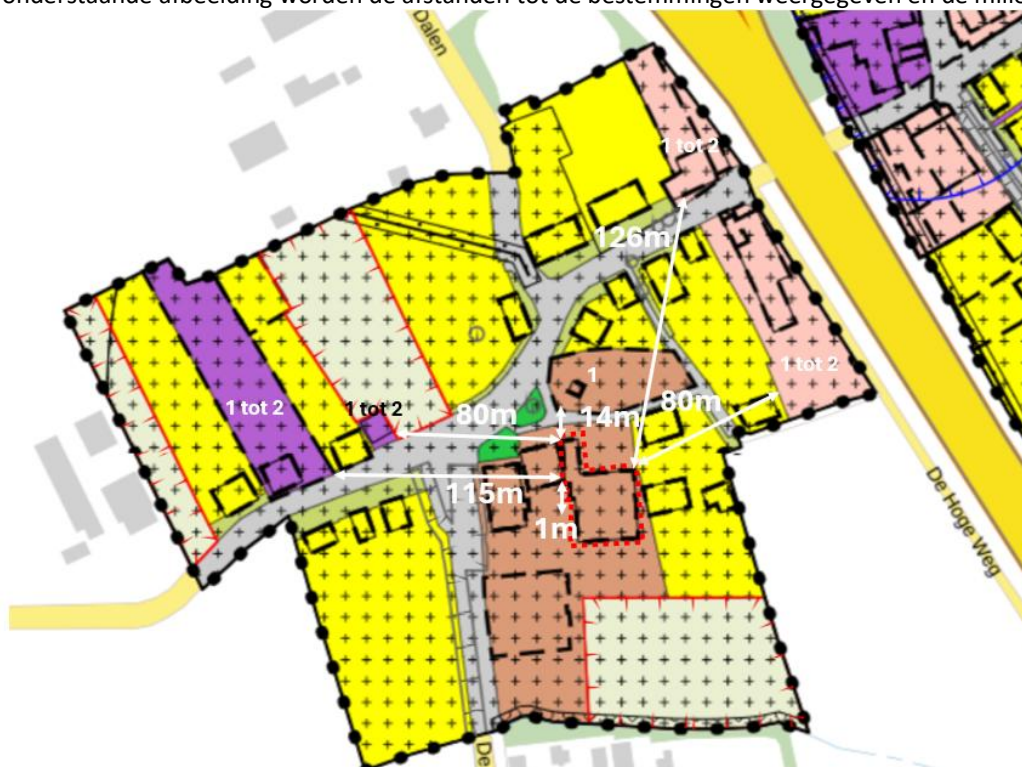
milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Toetsing

Het projectgebied en haar omgeving kenmerken zich als 'gemengd gebied'. Dit komt door de nabije ligging van woningen, maatschappelijke bestemmingen, bedrijfspercelen, centrum, agrarische gronden en de rijksweg A2 bij het projectgebied.

Binnen het projectgebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen worden aangemerkt als milieuhindergevoelige objecten. Hierdoor worden de afstanden van de functies in de omgeving tot aan de ontwikkeling getoetst aan de bedrijven en milieuzonering.

In onderstaande afbeelding worden de afstanden tot de bestemmingen weergegeven en de milieucategorieën.



Figuur 4-2 Milieucategorieën en afstanden tot projectgebied (Ruimtelijkeplannen)

De ruimtelijke onderbouwing is benodigd om de woningen achter het bestaand bouwvlak te kunnen realiseren. Binnen het bestaand bouwvlak is de ontwikkeling al mogelijk binnen het vigerend planologisch kader. In de toetsing is het daarmee enkel noodzakelijk om in te gaan op de afwijking, de nieuwe woningen achter het bestaand bouwvlak.

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijfsactiviteiten toegestaan. De reeds aanwezige bedrijfsactiviteiten bevinden zich voornamelijk aan de noordzijde van de ontwikkeling en in de meeste gevallen zijn er tussen de beoogde ontwikkeling en de bedrijfsactiviteiten al woningen gesitueerd, derhalve kan gesteld worden dat deze bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand zijn gelegen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Een uitzondering hierop is de kerk die in de 'maatschappelijke bestemming' is gesitueerd. Voor de kerk geldt namelijk niet dat er al sprake is van een tussenliggende woning, derhalve is het relevant om te kijken of de toe te voegen ontwikkeling voldoet conform de bedrijven en milieuzonering. Conform de bedrijven en

milieuzonering geldt voor de kerk een richtafstand van 30 meter met betrekking op geluid. Gezien de beoogde nieuwe ontwikkeling op meer dan 30 meter is gelegen, derhalve kan gesteld worden dat wordt voldaan aan goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Kader

Bij externe veiligheid worden de risico's, die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen beschreven. Het juridisch kader voor externe veiligheid wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Hierin staan de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) centraal.

Toetsing

Voor het aspect externe veiligheid is een rapport opgesteld waar wordt ingegaan op de gevolgen qua externe veiligheid van de ontwikkeling. De beschouwing is bijgevoegd als bijlage 5. Ten aanzien van het doorgaande vervoer van gevaarlijke stoffen blijkt dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico zowel in de huidige als nieuwe situatie niet wordt overschreden volgens de berekeningen externe veiligheid. Door de toename van maximaal 25 personen door de realisatie van de 22 zorgappartementen, wijzigt het groepsrisico niet relevant.

Het pand is niet binnen de invloedsafstand van het plaatsgebonden risico gesitueerd. Het bouwplan is op ongeveer 140 meter afstand van de snelweg gesitueerd. De kans op een incident met gevaarlijke stoffen op de A67 is klein, maar door de afstand en onderstaande maatregelen te nemen wordt het risico gereduceerd. Er blijft namelijk altijd een (rest)risico bestaan.

Voor het bouwplan aan De Hoge Weg 1-3a worden 22 zorgappartementen gerealiseerd waar minder mobiele mensen worden gehuisvest. Voor de nieuwe situatie met 21 eenpersoonsstudio's en 1 tweepersoonsstudio (totaal 22 studio's), inclusief 1 slaappost (1 persoon en 1 persoon op afroep binnen 5-10 minuten) zijn er dus maximaal 25 personen aanwezig. In de Handreiking Ontruimen bij zorgfuncties (2025) is tevens aangegeven dat de verdeling voor een woonfunctie met zorg over de dag- en nachtperiode respectievelijk 50% en 100% bedragen. Dit betekent dat er overdag minder personen aanwezig zijn die zorg nodig hebben dan in de nachtperiode.

Doordat het groepsrisico in geringe mate wijzigt dient de gemeente Cranendonck te overwegen of een toename van het aantal personen met 25 ten gevolge van het bouwplan De Hoge Weg 1-3a toelaatbaar is. Als argument kan hierbij worden meegenomen dat in de appartementen weliswaar minder mobiele mensen gehuisvest kunnen worden, maar dat altijd (ook 's nachts) 1 persoon aanwezig is voor begeleiding en 1 extra persoon op afroep. Deze personen zijn conform het Calamiteitenplan (Calamiteitenplan de hoge weg 1-3, Antea Group, 2026) op de hoogte van diverse risico's en maatregelen. De volgende maatregelen worden toegepast:

- De vluchtwegen zijn afgekeerd van de snelweg. Dit garandeert te allen tijde dat vluchten mogelijk wordt gemaakt.
- De bereikbaarheid van de zorgappartementen is van verschillende richtingen mogelijk. Ook het feit dat de hulpdiensten de appartementen van verschillende zijden kunnen betreden, bevordert het mogelijke vluchten van gewonde of minder valide personen.
- Voor de nieuw te realiseren appartementen worden bouwkundige maatregelen getroffen. In de appartementen vindt mechanische ventilatie plaats. Deze zal centraal afsluitbaar worden gemaakt, zodat deze bij een ongeval op de snelweg direct kan worden afgesloten. De nieuwbouw is voorzien van een dove geluidsgevel richting de snelweg. De dove gevel is aangegeven op de ingediende terreintekening. De woongedeeltes worden door de verkeersruimte onderbroken van de snelwegkant waardoor extra bouwkundige maatregelen, zoals explosieveilige beglazing, niet noodzakelijk worden geacht.
- Aan de begeleiders en de bewoners zal een instructie ter beschikking worden gesteld, hoe te handelen bij een ongeval op de snelweg. Alarmering van de bewoners zal met behulp van NL-ALERT geschieden. Vluchten zal altijd plaatsvinden onder de leiding en hulp van 2 begeleiders (als de tweede begeleider is gearriveerd). Begeleider 2 ontvangt en informeert de hulpdiensten bij aankomst. Begeleider 1 die reeds aanwezig is blijft bij de bewoners en begeleidt hen naar de veilige locaties.

Er is een plasbrandaandachtsgebied van toepassing op de nabijgelegen snelweg. De ontwikkeling is op 140 meter afstand gelegen waardoor er geen extra maatregelen benodigd zijn met betrekking tot een plasbrand.

Alle veiligheidsmaatregelen worden geborgd door deze op te nemen op de bouwtekening én in de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Vanwege het mogelijk maken van appartementen waar zorg kan worden verleend is het aannemelijk dat er verminderd zelfredzame personen verblijven. Het standaardadvies van Veiligheidsregio Brabant Zuidoost is dan ook niet van toepassing. De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft specifieke adviezen uitgebracht deze zijn bijgevoegd als bijlage 5.a. Op basis van deze adviezen zijn een aantal aspecten binnen externe veiligheid nader uitgewerkt.

Mogelijke scenario's binnen invloedsgebieden

Explosieaandachtsgebied

Binnen het explosieaandachtsgebied kunnen de effecten van een explosie optreden. Dit aandachtsgebied is begrensd tot een overdruk van ten hoogste 10 kPa. Dit scenario wordt veroorzaakt door een Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion (BLEVE). Een koude BLEVE ontstaat wanneer een tankwagon met brandbaar gas bezwijkt waardoor er plotseling gas kan ontsnappen, dat na ontsteking ontploft. Een warme BLEVE ontstaat door een (plas)brand in de nabijheid van een tankwagon met bijvoorbeeld LPG. Door de hitte van de brand loopt de druk in een tankwagon hoog op, terwijl de sterkte van de metalen wand afneemt. Hierdoor kan de wand het begeven en de wagon ontploffen.

Het maatgevende scenario ter hoogte van het plangebied is een koude BLEVE, om inzicht te geven in de overdruk ter hoogte van het gebouw is dit berekend. De uitgangspunten hiervoor zijn te vinden in de ROM II (Rekenvoorschrift Omgevingsveiligheid Module II, RIVM), hoofdstuk 9 "Opslag- en transportbedrijf, groothandel en containeroverslag en tankstation. Voor LPG (A.1.a), CNG (A.2), waterstof (B.5) en LNG (E.10)"

- Milieubelastende activiteit A.1.a (LPG-tankstation)
- BLEVE scenario B.5 Koude BLEVE door externe beschadiging tankwagen - vulgraad 100%
- Opmerking 6. Scenario's B.5, [...] betreffen een koude BLEVE waarbij de faaldruk gelijk is aan de verzadigingsdruk bij omgevingstemperatuur [LPG wordt doorgerekend als propaan (par. 9.8.1) / Omgevingstemperatuur 9 degC (282 K) / Verzadigingsdruk bij omgevingstemperatuur 282 K = 5,32 bar]

Wanneer de exacte tankauto dimensies onbekend zijn, moet worden uitgegaan van een tankauto van 60 m3 (26.700 kg). Met bovenstaande scenario koude BLEVE scenario van een LPG tankwagen van 60 m3 volgt een ongereflecteerde explosieoverdruk van 10 kPa op 87,5 meter en 5 kPa op 150 meter. Op basis van de bovenstaande uitgangspunten wordt geconstateerd dat de 10 kPa contour van een koude BLEVE niet tot de gevel van het gebouw reikt.

De hittestraling bij een explosie is op 150 meter niet meer maatgevend, vooral gezien de appartementen aan de risicoluwe zijde zijn gesitueerd. De buitenverblijf locaties zijn ook aan de risicoluwe zijde gesitueerd en worden afgeschermd door de bebouwing van de meest relevante hittestraling. Dit scenario is derhalve niet nader beschouwd.

Gifwolkaandachtsgebied

Het gifwolkaandachtsgebied is een locatie die is begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste de bij ministeriële regeling vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof gedurende een daarbij aangegeven periode. Een toxisch scenario ontstaat wanneer een tankwagon lek raakt en toxische stoffen ontsnappen. Toxische vloeistoffen kunnen verdampen waardoor een gaswolk ontstaat die over de omgeving uit kan waaien. Bij een deel van de aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid en bescherming binnen de aandachtsgebieden

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Het gewenste handelingsperspectief in geval van een calamiteit (schuilen en/of vluchten) is afhankelijk van het scenario. Bij een toxische wolk is betreft dit schuilen, bij een koude BLEVE betreft dit schuilen en vervolgens gecontroleerd vluchten en bij een warme BLEVE betreft dit gecontroleerd vluchten.

In het Calamiteitenplan Hoge Weg 1-3 (Antea Group, 2026) is per scenario (brand, toxische wolk, BLEVE en ongeval) beschreven hoe het aanwezige personeel dient te handelen. Onder andere het afschakelen van mechanische ventilatie.

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een BLEVE (explosieaandachtsgebied)

In het geval van een 'koude' BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle personen (die zich onbeschermd buiten bevinden) in de directe omgeving slachtoffer worden. Buiten de 150 meter is schuilen in een gebouw of woning in beginsel de beste manier om de calamiteit te overleven. Echter, een koude BLEVE kan plaatsvinden zonder enige aankondiging vooraf. De omgeving zal dus verrast worden door het incident en zelfredzaamheid is niet aan de orde. Op 150 meter afstand blijft de gevel van het pand intact. De appartementen zitten aan de risicoluwe zijde van het plangebied. Hierdoor is de plek waar de mensen het langst verblijven beschermd tegen de letale effecten van een explosie.

Bij een warme BLEVE is er in principe tijd om te vluchten tot buiten het invloedsgebied van de weg en daar te schuilen (er is eerst brand en daarna volgt pas een explosie). De LPG-branche introduceerde een hittewerende bekleding voor tankwagens, waardoor na een plasbrand een warme BLEVE pas na minimaal 75 minuten kan optreden. Bij onbehandelde tankwagens is dit slechts 15 tot 25 minuten. Deze extra tijd biedt ruimte om de brand te bestrijden en de omgeving te evacueren, zodat aanwezigen en minder zelfredzame personen veilig kunnen vluchten. In dit scenario is 75 minuten vluchten haalbaar. Deze ontruimingstijd wordt geruim gehaald binnen het gebouw (Handreiking 6.20 analyse Hoge Weg, Antea Group, 2026).

Mogelijkheden van zelfredzaamheid bij een toxisch scenario (gifwolkaandachtsgebied)

Bij een calamiteit waarbij toxische gassen vrijkomen is zo snel mogelijk schuilen in een gebouw het voorkeursscenario. Bij een calamiteit met toxische gassen zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. Snel reageren, naar binnen vluchten en ramen en deuren sluiten is bij dit scenario dus van belang.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen op de weg is het van belang dat de bebouwing bescherming biedt. Van belang daarbij is dat - in dat geval - de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn.

Conform artikel 4.124 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) dient een mechanisch ventilatiesysteem standaard te beschikken over een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld. Dit is tevens de meest effectieve maatregel bij een toxisch scenario.

Gerichte risicocommunicatie met bewoners (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke manier hieraan invulling kan worden gegeven. Op de website van de veiligheidsregio Brabant Zuidoost staan onder 'Gevaarlijke stoffen' (link) instructies over wat te doen bij een ongeval met gevaarlijke stoffen.

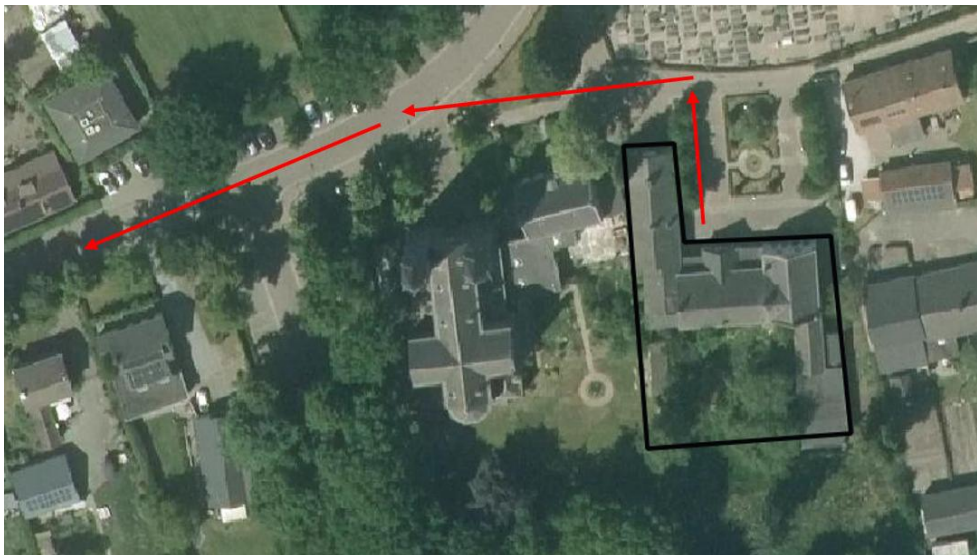
Interne vluchtwegen afstemmen op mogelijke scenario's

Een calamiteit met gevaarlijke stoffen bij één van de risicobronnen zal vrijwel direct worden opgemerkt door de directe omgeving. Personen in de omgeving zijn daarbij direct gealarmeerd. De mogelijke scenario's binnen het plangebied zijn explosief of toxisch. In geval van een toxisch scenario zijn interne vluchtroutes niet relevant, hierbij is het van belang om binnen te blijven. Bij een explosief scenario dienen de vluchtroutes richting de risicoluwe zijde te lopen. In geval van een ongeval bij de Rijksweg betreft het een westelijke richting. De interne vluchtwegen

zijn uitgewerkt in de Ontruimingsplattegrond – Evacuatieplan (Antea Group, 2026). Het pand kan meerzijdig worden verlaten.

Externe vluchtwegen

Externe vluchtwegen zijn relevant in geval van een explosief scenario. Hierbij dienen de vluchtroutes zo ingericht te zijn dat bewoners van de bronnen af kunnen vluchten (figuur 4-3). De rode peilen geven de vluchtroutes aan voor de Rijksweg. Het is aanbevelingswaardig om te zorgen voor voldoende routes om het gebied te ontvluchten, die ook aansluiten op de hoofdvluchtroutes.



Figuur 4.3 Ligging van de externe vluchtwegen

Zelfredzaamheid personen

Binnen het plangebied kunnen in de zorgappartementen verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn. In het geval van een koude BLEVE is schuilen beste handelingsperspectief, vluchten is dan niet aan de orde. In geval van een toxische wolk is dit ook het geval. De mechanische ventilatie dient dan via een enkele schakelaar te worden uitgeschakeld. Enkel in het geval van brand of secondaire branden dienen mensen te vluchten. In de Handreiking 6.20 analyse Hoge Weg (Antea Group, 2026), is aangetoond dat de ontruimingstijd voldoende is voor dit scenario.

Scherfvrij glas

Het is mogelijk om door middel van een explosievoorschriftengebied, schervrij glas voor te schrijven. In het kader van deze mogelijkheid is de effectiviteit en toegevoegde veiligheid van schervrij glas op deze locatie nader beschouwd.

Tussen de verblijfsappartementen en de risicobron bevindt zich de galerij. In deze galerij bevinden zich relatief smalle ramen. Door het glasoppervlak te beperken aan de risicozijde wordt de kans op schervwerking verkleind. De appartementen zelf zijn afgeschermd door de galerij en het gebouw zelf, waardoor de ramen van de appartementen zich aan de risicoluwe kant bevinden. Zoals geconstateerd in onder “Mogelijke scenario’s binnen invloedsgebieden” is de overdruk van het relevante scenario circa 5 kPa op 150 meter. Met deze overdruk kan doorvalveilig/geluidsisolerend glas mogelijk sterk genoeg zijn om schervwerking te beperking. Dit glas wordt toegepast.

Door de combinatie van afstand tot de risicobron, beschermende werking van de galerij en het toepassen van doorvalveilig/geluidsisolerend is er al spraken van beschermingsniveau. Het toepassen van schervrij glas kan dit verbeteren, maar de impact op het beschermingsniveau zal door de reeds aanwezige omgevingsaspecten beperkt zijn.

Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid dient rekening gehouden te worden met de volgende aandachtspunten bij de scenario’s:

BLEVE scenario

Belangrijk voor een ongeval met brandbare gassen (in combinatie met brandbare vloeistoffen) is dat de brandweer zo snel mogelijk ter plaatse van de calamiteit is, zodat de gevolgen van de 'warme' BLEVE bestreden kunnen worden. Tussen de calamiteit en de expansie zit, een korte periode, waarbinnen de brandweer de tijd heeft om de tankwagen te koelen en de druk weggenomen kan worden. De brandweer heeft hier voor langere periode voldoende bluswatercapaciteit voor nodig (primaire, secundaire en eventueel tertiaire bluswatervoorziening). De directe effecten van een 'koude' BLEVE zijn niet te bestrijden, omdat bij een calamiteit met enkel brandbare gassen de tankwagen meteen expandeert, maar secundaire branden dienen wel bestreden te worden.

Toxisch scenario

Bij een ongeval met toxische gassen en vloeistoffen kan de brandweer, afhankelijk van de stofintensiteit en het groeiscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

De Veiligheidsregio heeft aparte protocollen voor het bestrijden van incidenten met gevaarlijke stoffen op de weg.

Bluswatervoorzieningen

Indien een incident zich voordoet is het van belang dat de brandweer voldoende bluswatervoorzieningen heeft om branden te bestrijden en/of een toxische wolk neer te slaan. In lijn met het advies van de Veiligheidsregio dienen de uitgangspunten als gesteld in de 'Interregionale adviesleidraad Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2025' gevolgd te worden. De veiligheidsregio heeft informatie ten aanzien van de bluswatervoorzieningen verstrekt: De A watervoorziening is een OBK met kleine diameter (63mm) die inderdaad t.h.v. pand nummer 5 ligt. Deze zal in praktijk niet de minimale 60m³/uur leveren, maar kan voor een eerste inzet afdoende zijn ter aanvulling op de tankinhoud van de TS1. Iets verder op (ca. 80 meter) t.h.v. de Kerkstraat 9 ligt nog een OBK met een diameter 100mm (uitgaande van minimaal 60m³/uur) die ook aanvullend als B water kan dienen bij een opschaling of ter aanvulling op het A water voor de TS1. Op ca. 900 meter ligt C water in de vorm van open water.

Met betrekking tot de beschikbaarheid van bluswater zou dit met de huidige aanwezige bluswatervoorzieningen moeten volstaan.

Bereikbaarheid

De Brandweer heeft een kazerne zitten aan de Molenstraat 14, 6026 CM Maarheeze met een aanrijtijd van circa 8 minuten. Echter is deze kazerne gelegen aan de andere kant van de Rijksweg en kan hierdoor tijdens een incident op de Rijksweg het plangebied mogelijk moeilijk bereikt worden. Daarnaast is er een brandweerkazerne gelegen in Leende, Biesven 17, 5595 DD. De aanrijtijd is circa 11 minuten. Een andere brandweerkazerne is gelegen aan de Grensweg 11, 6021 JW Budel. In geval van een incident op de Rijksweg kan vanuit deze kazerne het plangebied mogelijk beter bereikt worden. De aanrijtijd van deze kazerne bedraagt circa 14 minuten.

Restrisico

Ondanks het toepassen van maatregelen om de zelfredzaamheid te vergoten, het beperken van glasoppervlak aan de risicozijde en het toepassen van risicocommunicatie zal er nog spraken zijn van restrisico. Dit risico wordt beperkt door de afschermdende werking van het gebouw en de afstand tot de risicobron, hierdoor wordt de impact van mogelijke overdruk en hittestraling beperkt. Door het toepassen van afschakelbare mechanische ventilatie wordt tevens een effectieve maatregel voor het toxisch scenario getroffen. Het bevoegd gezag dient het restrisico te beschouwen en af te wegen of dit acceptabel is. Ondanks alle maatregelen blijft er immers risico bestaan op slachtoffers.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Geluid

Kader

Vanuit de Wet geluidhinder (Wgh) en het Activiteitenbesluit zijn regels gesteld ter bescherming van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, tegen geluidbronnen van (spoor)wegen, industrieterreinen en

bedrijven. Voor geluidgevoelige bestemmingen zijn geluidsgrenswaarden opgenomen waaraan een ontwikkeling getoetst moet worden.

Toetsing

Voor het aspect geluid is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage 6.

Wet Geluidhinder

De appartementen zijn geprojecteerd in het invloedsgebied van de rijksweg A2, De Hoge Weg, De Dalen, De Vinnen, Stationsstraat en de Kerkstraat. Overige wegen zijn niet van belang omdat deze op te grote afstand zijn gesitueerd van het project aan De Hoge Weg 1-3. De Oranje Nassaulaan is als 30 km/h-weg meegenomen. Toetsing aan de grenswaarden geschiedt per weg. De berekeningen zijn uitgevoerd op waarneemhoogten van 1,5 en 5,0 + vloerpeil, overeenkomend met de begane grond en 1e verdieping van de appartementen.

Voor de gemeentelijke wegen wordt alleen op de voorgevel van de voorbouw de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 overschreden, ten gevolge van het verkeer op de Kerkstraat. Omdat in de voorbouw geen appartementen worden gerealiseerd, heeft dit verder geen consequenties voor het plan. Deze hoeven niet te worden getoetst.

Op de linker zijgevel en achtergevel van de achterbouw, wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 overschreden. Voor de linker zijgevel en achtergevel van de achterbouw wordt eveneens de maximale grenswaarde van 53 dB overschreden. De gevels waarvoor de maximale grenswaarde wordt overschreden, dienen als dove gevel te worden uitgevoerd. Voor de rechter zijgevel van de achterbouw wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. De nieuwbouw is voorzien van een dove geluidsgevel richting de snelweg. De dove gevel is aangegeven op de ingediende terreintekening, dit is geborgd middels een vergunningvoorschrift.

Bij de indeling van de appartementen dienen de geluidgevoelige vertrekken zoveel mogelijk aan de minst geluidbelaste zijde gesitueerd te worden. In voorliggend plan hebben alle appartementen in de achterbouw geluidluwe gevels (geluidbelasting lager dan 48 dB, nieuwbouw). Verder dient bij het ontwerp van de appartementen, rekening te worden gehouden met de locatie van de buitenruimte. Deze dient ter plaatse van de achtergevel van de achterbouw te worden gepositioneerd. De gevel richting de snelweg heeft geen verblijfsruimte. Dit is opgenomen op de bouwtekening die wordt bijgevoegd bij de vergunningaanvraag. De nieuwbouw is voorzien van een dove geluidsgevel richting de snelweg. Er wordt aan zowel de hoofd-, als de subcriteria, conform het geluidbeleid van de gemeente voldaan.

Ruimtelijke ordening

De gecumuleerde geluidsbelasting van alle relevante wegen zonder aftrek volgens artikel 3.4 RMG 2012 is maximaal 60 dB ter plaatse van de linker zijgevel van de achterbouw. Als er een gevelwering (GA;k) van 27 dB wordt gerealiseerd is het binnenniveau in de appartementen maximaal 33 dB. Er wordt voldaan aan de voorwaarden gesteld in zowel de Wet/Besluit geluidhinder (o.a. indelingseisen en geluidluwe gevels). Hierdoor kan worden gesteld dat uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van het wegverkeer, zowel binnen als buiten de nieuwe appartementen als aanvaardbaar betiteld kan worden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Luchtkwaliteit NIBM

Kader

In het kader van de Wet milieubeheer moet beoordeeld worden of, rekening houdend met de voorgenomen ontwikkeling, wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. De concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) zijn maatgevend voor de beoordeling van de luchtkwaliteit. In het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' is bepaald dat een project 'niet in betekende mate'(NIBM) kan bijdragen aan de luchtkwaliteit. Indien dit het geval is, dan hoeft er geen toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. Daarbij is de grens gesteld op een toename van de concentratie stikstofdioxide en fijn stof van maximaal 3% als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Bij een bouwprogramma van maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden.

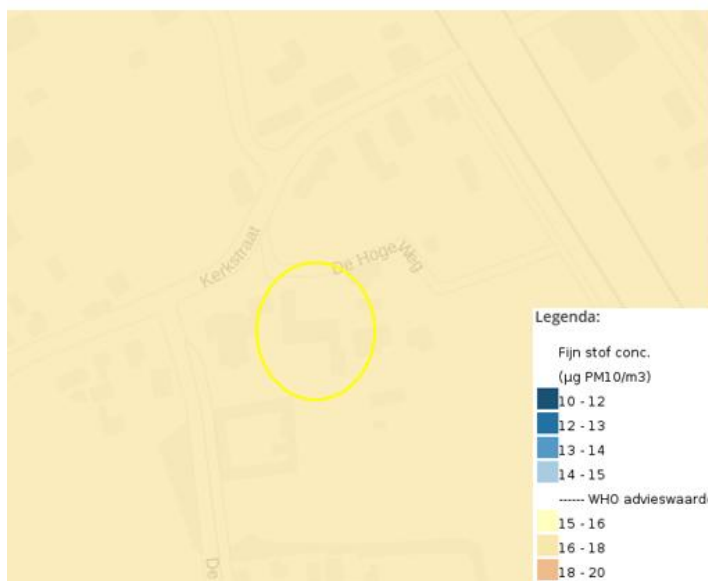
Toetsing

Onderliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 22 wooneenheden. Het plan draagt conform de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft verder aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen in het projectgebied en de directe omgeving. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

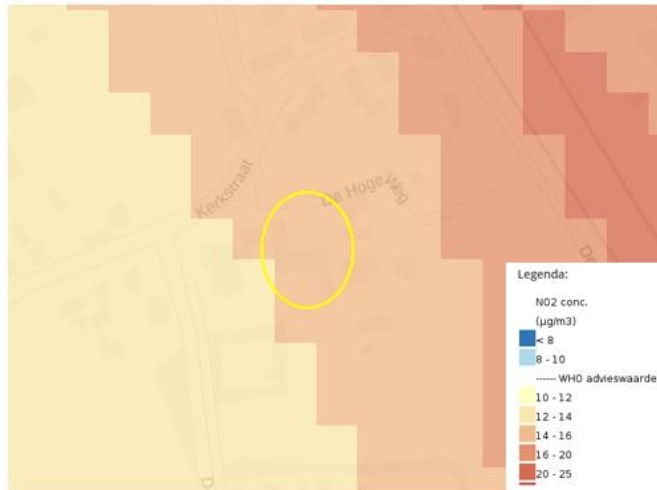
Het projectgebied wordt getoetst aan de grenswaarden conform de Wet milieubeheer. Het hoogste jaargemiddeldeconcentratie stikstofdioxiden (NO₂) betreft circa 14 µg/m³ dit ligt (ver) onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Voor fijn stof (PM₁₀) geldt eveneens een grenswaarde van 40 µg/m³ en betreft de hoogste jaargemiddeldeconcentratie circa 16 µg/m³. Voor fijnstof (PM_{2,5}) geldt een grenswaarde van 25 µg/m³ en betreft de hoogste jaargemiddeldeconcentratie circa 9 µg/m³. De concentratie fijnstof voldoet ook ruimschoots aan de grenswaarden. Op de onderstaande afbeeldingen worden de waarden ten opzichte van het projectgebied weergegeven.



Figuur 4-4 PM_{2,5} waarden (Atlasleefomgeving)



Figuur 4-5 PM₁₀ waarden (Atlasleefomgeving)



Figuur 4-6 NO2 waarden (Atlasleefomgeving)

Voorgaande constatering geven weer dat geen sprake is van een betekenisvol negatief milieueffect op het gebied van de luchtkwaliteit. Overigens neemt de luchtkwaliteit in algemene zin de komende jaren toe, blijkt uit algemene gegevens en prognoses voor heel Nederland. Ook gezien dit feit, zal geen sprake zijn van een negatief milieueffect.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

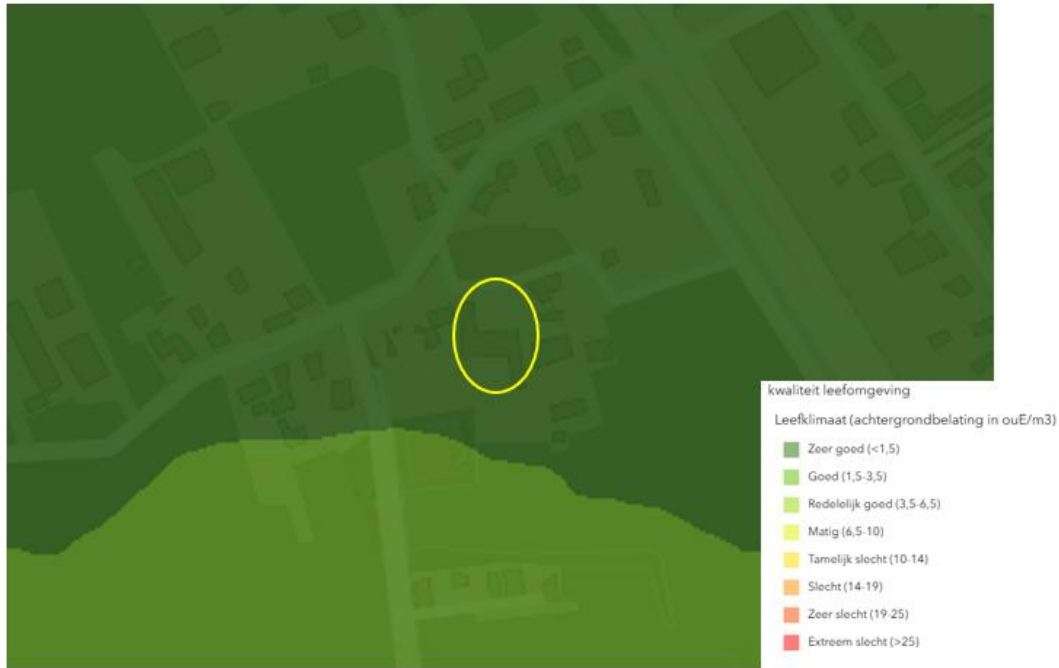
4.11 Geurhinder

Kader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied.

Toetsing

Agrarische bedrijven met dieren zijn op voldoende afstand gelegen waardoor erg geen sprake is van geurhinder. Er is geen sprake van belemmerende endotoxine contouren. Zowel agrarische bedrijven met endotoxinen contouren als geitenhouderijen zijn op voldoende afstand gelegen van de beoogde ontwikkeling. Op onderstaande kaart van de atlas Omgevingsdienst zuidoost Brabant is weergegeven dat het projectgebied een zeer goed leefklimaat heeft op het aspect geurhinder.



Figuur 4-7 Kaart Geurbelasting Omgevingsdienst zuidoost Brabant

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Gezondheid

Ten zuiden van de beoogde ontwikkeling ligt een weiland, het perceel kent de bestemming 'Agrarisch'. Op het perceel zijn 'agrarische doeleinden' toegestaan, derhalve is het plaatsen van gewassen die bespoten worden toegestaan. Uit jurisprudentie blijkt dat een afstand van 50 meter gehanteerd dient te worden tussen gevoelige activiteiten en gewassen die bespoten worden.

Het perceel wordt in de huidige situatie gebruikt als schapenweide/grasland en is niet in gebruik voor akkerbouw of andere teelten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Privaatrechtelijk wordt geborgd dat het perceel niet behandeld wordt met chemische gewasbeschermingsmiddelen. Dit resulteert in een spuitvrije zone.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.13 Verkeer en parkeren

Kader

Er dient te worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de verkeer- en parkeersituatie in de omgeving van het projectgebied.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 22 zorgappartementen. De Hoge Weg heeft voldoende capaciteit om het aantal verkeersbewegingen te kunnen verwerken. Het beoogde voornemen zorgt niet voor knelpunten en belemmeringen in de omgeving. De benodigde parkeergelegenheden worden gerealiseerd op eigen terrein. Hierdoor vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de CROW-parkeernormering.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling moet (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden. De realisatie van de appartementen komt geheel voor rekening van de initiatiefnemers, dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Eventuele planschadevergoedingen worden ook doorbelast. De economische uitvoerbaarheid van voorliggend project is hiermee geborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door middel van een kruimelregeling (art 2.12, lid 1 onder sub a, sub 2 Wabo).

Omgevingsdialoog

In de beleidsregels planologische afwijkingmogelijkheden 2019 gemeente Cranendonck wordt gewezen op het uitvoeren van een omgevingsdialoog. Het omgevingsdialoog betreft een omgevingsdialoog voor de ontwikkeling aan De Hoge Weg 1-3a te Maarheeze. Voor de volledige informatie over de omgevingsdialoog wordt verwezen naar Bijlage 7. De omgeving is geïnformeerd op 18 april 2023 en op 4 mei 2023 heeft een informatiebijeenkomst plaats gevonden. Tijdens deze informatiebijeenkomst zijn de plannen nader toegelicht en gepresenteerd. Vanuit de omgeving is geen bezwaar tegen de bouwplannen.

6. Conclusie

6.1 Vergunningvoorschriften

Uit hoofdstuk 4 van deze onderbouwing blijkt dat het mogelijk is om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Deze voorwaarden worden opgenomen in de te verlenen vergunning:

- De plafonds voorzien van een brandwerende afwerking en niet verwijderen of vervangen;
- Binnenluiken waar mogelijk conform de detaillering van de originele luiken;
- De zorgappartementen kunnen gerealiseerd worden, op voorwaarde dat de oost- en zuidgevel doof worden uitgevoerd.

6.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van de Hoge Weg 1-3a te Maarheeze. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kom Maarheeze', maar wordt deels gerealiseerd buiten het bestaande bouwvlak en wijkt af van de maximale toegestane goothoogte. Door gebruik te maken van de kruimelregeling (op basis van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo) kan afgeweken worden van het bestemmingsplan. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning, voorziet hierin.

Op basis van voorliggende ruimtelijke onderbouwing kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een goede ruimtelijke ordening. Het voornemen heeft geen negatieve effecten op milieu- en/of omgevingsaspecten.

Bijlagen

- Bijlage 1 bodemonderzoek**
- Bijlage 2 cultuurhistorisch onderzoek**
- Bijlage 3 quickscan flora en fauna**
- Bijlage 4 stikstofberekening**
- Bijlage 5 externe veiligheid**
- Bijlage 5.a advies Veiligheidsregio**
- Bijlage 6 akoestisch onderzoek**
- Bijlage 7 verslag omgevingsdialog**

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl