



**Toelichting bestemmingsplan
't Stepke ongenummerd te Budel**

**Gemeente Cranendonck
Vastgesteld 25 september 2018
IMRO-code NL.IMRO.1706.BPBDL0034-VAS1**



Bestemmingsplan

**'t Stepke ongenummerd te Budel
Gemeente Cranendonck**

IMRO Code: NL.IMRO.1706.BPBDL0034-VAS1

In opdracht van:

De heer M.L. Hoving
Midbuulweg 12,
6021AA, Budel

Auteur:

Mr. A.W.R.A. Verbruggen
a.verbruggen@verbruggenadvies.nl

Versie:

BP.Stepke.2018-01

Datum vaststelling:

25 september 2018

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1	Algemeen	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Opbouw bestemmingsplan	7

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1	Rijksbeleid	8
2.2	Provinciaal beleid	9
2.3	Regionaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid	12

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1	Bestaande situatie	17
3.2	Gewenste situatie	17

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aspecten

4.1	Natuur	19
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.3	Ontsluiting en parkeren	24

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1	Bodem	25
5.2	Water	26
5.3	Geur	27
5.4	Bedrijven en milieuzonering	29
5.5	Geluid	30
5.6	Luchtkwaliteit	31
5.7	Externe veiligheid	33

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1	Waterbeleid	34
6.2	Oppervlaktewater	36
6.3	Grondwater	37
6.4	Afvoer hemelwater	37

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
7.2	Economische uitvoerbaarheid	39

Hoofdstuk 8 Juridische verantwoording

8.1	Algemene opzet	41
8.2	Toelichting op de verbeelding	41
8.3	Toelichting op de regels	42

Bijlage:

Verkennd bodemonderzoek: 217-BSt8-vo-v1

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De familie Hoving, (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens een perceel aan 't Stepke ongenummerd te Budel gelegen tussen nummers 6 en 10 (hierna: het plangebied) te herontwikkelen. Het initiatief behelst de bouw van één woning.

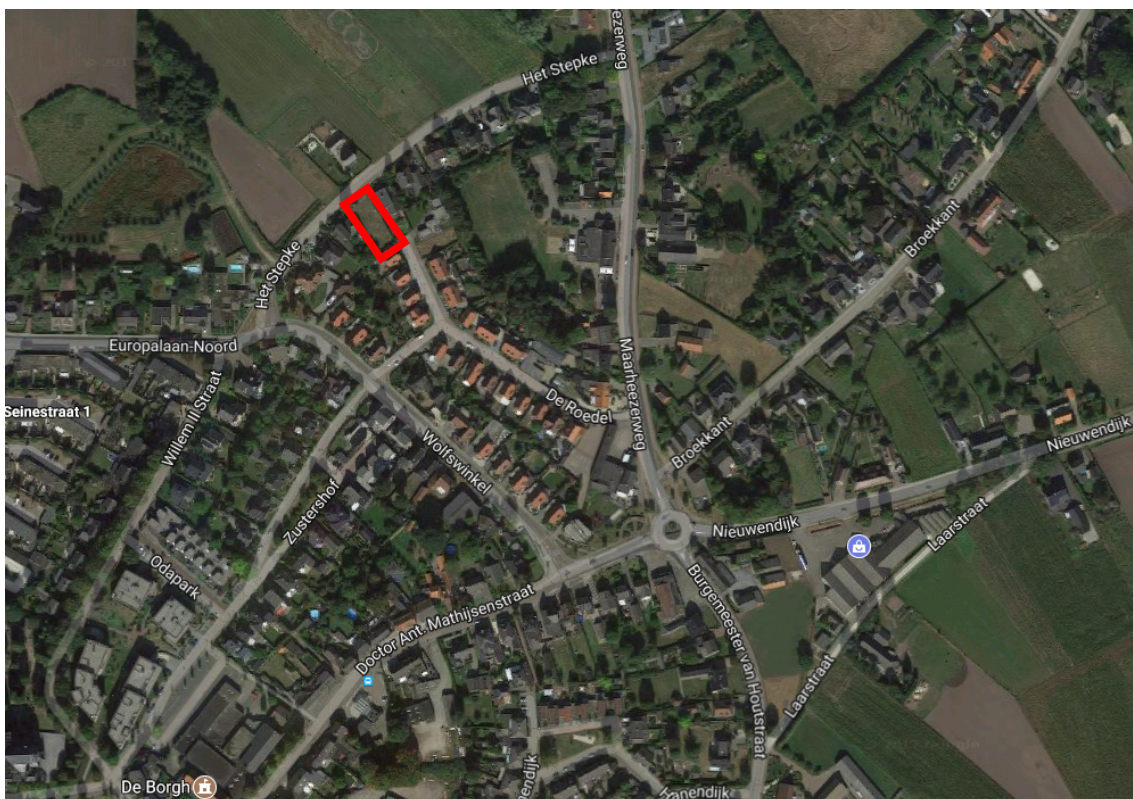
Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Budel' en heeft daarin de enkelbestemming 'Wonen'. Ingevolge de regels behorende bij het bestemmingsplan is nieuwbouw van een woning niet direct toegestaan.

In 1993 heeft de vader van initiatiefnemer van de gemeente toestemming gekregen om op de kadastrale percelen gemeente Budel, sectie F, nummers 4532 en 4533 één woningen te bouwen. Op perceel 4532 is destijds 't Stepke 10 te Budel gerealiseerd. Perceel 4533 is in gebruik genomen als schapenweide. De bedoeling was dat in de toekomst één van zijn kinderen de tweede woning zou realiseren. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Woongebieden Budel' was deze mogelijkheid nog opgenomen, het bouwvlak op de verbeelding was op beide voornoemde kadastrale percelen doorgetrokken. In het nu vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel' is kadastraal perceel F 4533 niet opgenomen als locatie waar nieuwbouw mogelijk is.

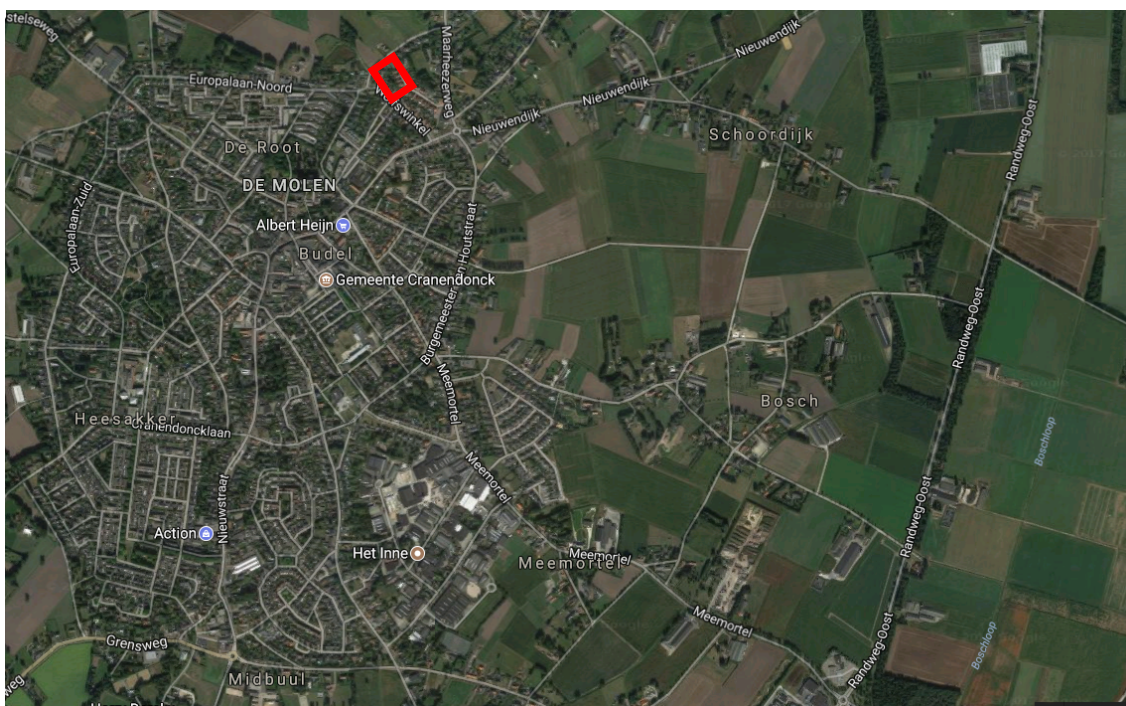
Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van Cranendonck op de bestemming van het perceel te mogen wijzigen zodat de realisatie van één woning mogelijk wordt. De gemeenteraad heeft op 4 juli 2017 besloten in te stemmen met het formeel verzoek om medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan Kom Budel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

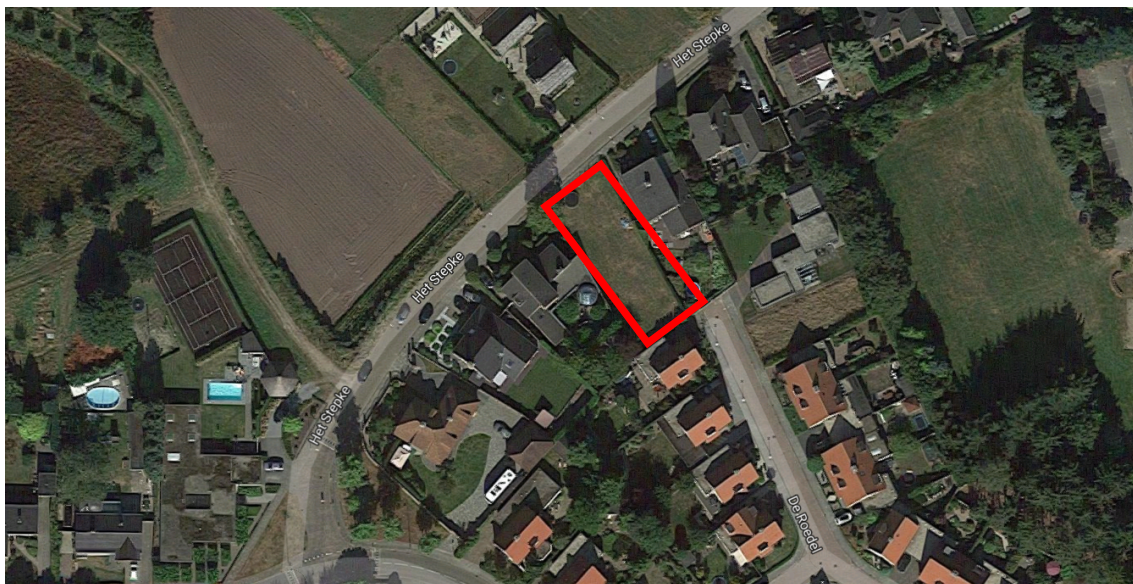
Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Cranendonck aan de noordoostzijde van de kern Budel. Het staat kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie F, nummer 4533. Het plangebied is gelegen tussen de woningen 't Stepke 6 (ten zuidwesten) en 't Stepke 10 (ten noordoosten). Aan de noordzijde grenst het perceel aan 't Stepke, een straat die tevens de grens met het buitengebied van de gemeente Cranendonck markeert. Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich burgerwoningen.



Ligging van het plangebied in het noordoosten van de kern Budel. Bron: www.googlemaps.nl.



Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Budel. Bron: www.googlemaps.nl.



Het plangebied. Bron: www.googlemaps.nl.

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde oprichting van één woning. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied. Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de toelichting is van belang als beleidsdocument.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Deze hoofddoelstellingen zijn geformuleerd in 13 nationale belangen welke zijn uitgewerkt in het Barro. Regelgeving uit het Barro werkt rechtstreeks door op gemeentelijke bestemmingsplannen. In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied.

Onderhavige ontwikkeling is zeer kleinschalig. Door het herbestemmen van een perceel met de bestemming Wonen, zonder de mogelijkheid een woning te bouwen naar een bestemming wonen die de bouw van één woning mogelijk maakt wordt voldaan aan de doelstelling om te zorgen voor een leefbare en veilige omgeving.

2.1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Onderhavig plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied.

De nieuwe ladder geeft voorwaarden waaraan voldaan moet worden om een initiatief als stedelijke ontwikkeling aan te merken. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

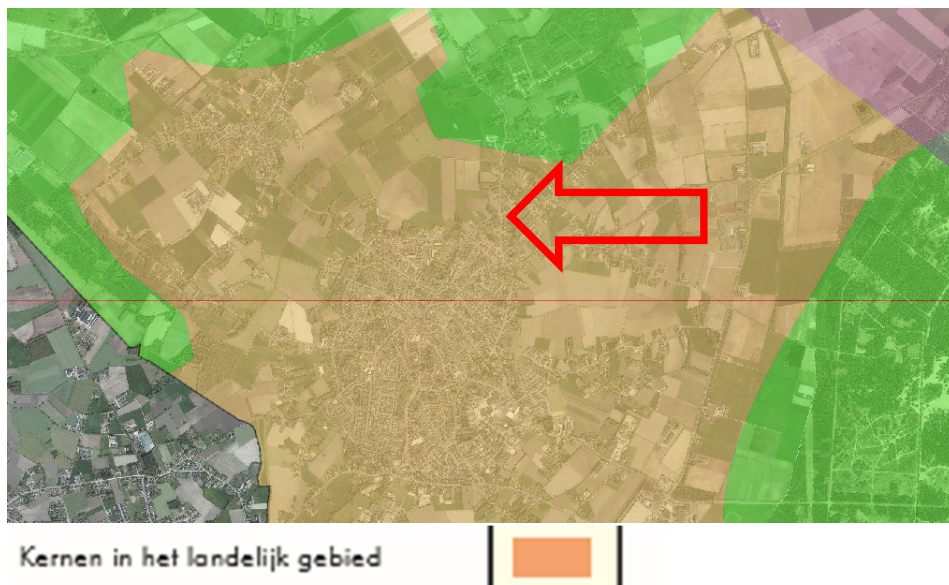
Onderhavig initiatief behelst de bouw van één nieuwe woning. Omdat er geen sprake is van een ontwikkeling van minimaal 12 woningen wordt het initiatief niet als een stedelijke ontwikkeling zoals gedefinieerd in het Bro aangemerkt. Dit betekent dat in onderhavig plan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 (tegelijktijd met de Verordening ruimte 2014) in werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

Het plangebied is gelegen in het structuurvisie gebied "kernen in landelijk gebied".



Uitsnede kaart en legenda behorende bij de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. In hoofdstuk 3 van de structuurvisie legt de provincie uit hoe zij dit willen bereiken.

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen van Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant. De provincie zet met name in op concentratie van verstedelijking, speelt in op demografische ontwikkelingen en zorgvuldig ruimte gebruik.

De concentratie van verstedelijking is voor de grote steden anders dan voor de kernen in landelijk gebied. Met name in de kleine kernen bouwt men voor migratiesaldo nul en moet goed ingespeeld worden op de demografische ontwikkelingen. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. Op dit laatste wordt nader ingegaan in de volgende paragraaf, regionaal beleid.

De structuurvisie samen met de Verordening ruimte vormen het middel om de ruimtelijke visie op de provincie Noord-Brabant te realiseren. De structuurvisiekaarten geven een globale weergave van het ruimtelijke beleid. De Verordening ruimte bevat gedetailleerde kaarten, waardoor er verschillen bestaan tussen de kaarten. De aanduiding uit de Verordening Ruimte, in onderhavige situatie Besluit-vlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied, is juridisch bindend.

De structuurvisie staat de bouw van één levensloopbestendige en rolstoeltoegankelijke woning niet in de weg. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Verordening ruimte. Deze verordening vormt de basis voor het dagelijks handelen van de Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Op 15 juli 2015 is deze in werking getreden. Op 7 juli 2017 is de Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017 vastgesteld en op 15 juli 2017 vastgelegd in een geconsolideerde versie van de Verordening ruimte 2014.

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuurgebieden en andere gebieden met waarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

In de Verordening ruimte Noord-Brabant heeft het plangebied de aanduiding 'Besluit-vlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Nieuwbouw van woningen moet voldoen aan hetgeen geregeld is in artikelen 4.2 en 4.3 van de Verordening. Ingevolge artikel 4.2 moet een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in bestaand

stedelijk gebied. Bij nieuwbouw van woningen moet aan artikel 4.3 van de Verordening worden getoetst. Artikel 4.3 luidt:

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

1. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
2. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

1. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
2. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.



Structuur bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied.

Uitsnede verbeelding Verordening ruimte Noord-Brabant en legenda.

Om goed uitvoering te geven aan artikel 4.3 van de Verordening verwacht de provincie van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. In het kader van verantwoording in ruimtelijke plannen gelden deze regels als uitgangspunt.

Verantwoord dient te worden de wijze waarop bovenstaande regionale afspraken worden nagekomen. Hieruit moet blijken dat de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw (capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt die wordt uitgedrukt in aantallen woningen).

Door de gemeente Cranendonck heeft regionale afstemming plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Dit is vertaald in de regionale en gemeentelijke woonvisie van de gemeente Cranendonck. De beoogde bouw van de nieuwe woningen past in deze woonvisies; dit wordt in de paragrafen 3.3.1 en 3.4.2 gemotiveerd.

Voldaan wordt aan de regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

Op 17 december 2009 heeft de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) het 'Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020' vastgesteld. Er is sprake van een flexibel woningbouwprogramma, waarbij jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. De Peel- en Kempengemeenten willen voornamelijk bouwen voor de lokale behoefte. Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is namelijk dat ze hun kwaliteiten - die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn – willen behouden.

Voor de gemeente Cranendonck geldt een woningbouwbehoefte van 815 woningen tussen 2017 en 2029. Voor de gemeente Cranendonck wordt voor de periode 2010-2020 gestreefd naar een verhouding 30% sociale sector en 70% vrije sector, waarbij gestreefd wordt naar voldoende starterswoningen en seniorenwoningen. Uitgangspunt is dat woningen voldoende kwaliteit hebben en voor diverse doelgroepen geschikt zijn. Alle nieuw te realiseren woningen worden opgenomen in het wooncontingent, dat regionaal is afgestemd.

Het initiatief past binnen de uitgangspunten van het regionaal woningbouwprogramma. Met de bouw van de woning wordt voldaan aan de lokale behoefte.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Cranendonck 2009-2024

De Structuurvisie+ Cranendonck 2009-2024 is op 7 juli 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Cranendonck op het gebied van wonen en leven, werken en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg.

De gemeente zet zich in om te komen toe een rustieke en fijne leef- en woonomgeving. De 6 kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken.

In het thema Wonen en Leven wordt ingegaan op verschillende aspecten zoals:

- De gemeente moet voor de meest optimale locaties voor woningbouw kiezen. Dit is niet automatisch de locatie die een ontwikkelaar aanbiedt;
- Daar waar schakels worden gemist worden deze toegevoegd om de dorpen "af" te maken;
- Bij elke ontwikkeling moet voldaan worden aan:
 - de ontwikkeling wordt ruim, groen en met kwaliteit opgezet;

- historische structuren van de kernen mogen niet ten koste gaan van nieuwe ontwikkelingen;
- kiezen voor kwaliteit; ruime groene dorpse milieus;
- levensloopbestendig;
- leegstand moet worden tegengegaan;
- we kijken eerst naar de bestaande voorraad alvorens we overgaan tot extra bebouwing. Transformatie is hierbij het uitgangspunt.

Onderhavige locatie betreft een inbreidingslocatie op een open plek in de bestaande bebouwingsstructuur. Door aansluiting te zoeken bij de omliggende bebouwing wordt het straatbeeld "af" gemaakt. De nieuwe woning wordt met kwaliteit opgezet, passend binnen het dorpse milieu, en levensloopbestendig gebouwd.

2.4.2 Gemeentelijke woonvisie

Op 18 januari 2018 heeft de gemeenteraad van Cranendonck de 'Woonvisie 2018- 2030' vastgesteld. De nieuwe 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.
- Bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Aandacht wordt gericht op verbetering en transformatie van bestaande locaties naar kwaliteit en invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte.
- Iedere toevoeging is een kwalitatieve, duurzame aanvulling op de segmenten in een specifieke kern of het buitengebied.

De focuspunten voor wonen in de Woonvisie zijn:

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

De nieuwe woning wordt met kwaliteit opgezet, passend binnen het dorpse milieu, en levensloopbestendig gebouwd. Het particuliere initiatief tot de bouw van één vrijstaande,

levensloopbestendige woning sluit aan bij de ambities en focuspunten voor wonen zoals opgenomen in de woonvisie.

2.4.3 Woningbouwprogramma 2017-2020

Naar aanleiding van de in juni 2016 vastgestelde 'Nota Omdenken in Cranendonck', waarin kaders zijn benoemd op basis waarvan de gemeente de komende vijf jaar de nieuwe woningbouwprojecten en initiatieven toetst en waar noodzakelijk prioriteiten worden gesteld, is het gemeentelijke woningbouwprogramma aangepast om een en ander te versnellen.

Met dit woningbouwprogramma is de woningbouwopgave geactualiseerd en aangepast aan de woningbehoefte, die in 2016 opnieuw is bekeken. Tot 2029 moeten in de gemeente Cranendonck 815 woningen worden gerealiseerd, waarvan 245 is de sociale huur en koop en 570 woningen in de vrijesectorhuur en koop.

De gemeente Cranendonck gaat voor Budel uit van een behoefte aan bijna 220 woningen, vooral in het goedkope en middel dure segment. Voor starters is er voldoende aanbod. Accent ligt verder op goed toegankelijke, nultredenwoningen (appartementen en grondgebonden woningen). Verder is er behoefte aan reguliere grondgebonden woningen. Er is beperkt behoefte aan middel dure vrijesectorhuur.

2.4.4 Nota 'Omdenken in Cranendonck'

Op 22 juni 2016 heeft de gemeente Cranendonck de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck; kaders voorprioritering van woningbouw- en transformatieprojecten' vastgesteld. Door een veranderende vraag op de woningmarkt, de woningbouwopgave en daarmee het woningbouwprogramma is het huidige woningbouwprogramma van Cranendonck 2012-2017 niet meer actueel. Daarom is een nieuw afwegingskader voor het nieuwe programma opgesteld.

In de afwegingen die bij het oppakken van projecten dienen te worden gemaakt is de regelgeving met betrekking tot Ladder voor Duurzame Verstedelijking een vast gegeven (zie ook paragraaf 3.2.1). De volgende kaders zijn een handzaam instrument om te komen tot uitvoering van bestaand beleid en de prioritering in de uitvoer van de woningbouw-, project-, en transformatieplannen in Cranendonck. Alle nieuwe initiatieven vanaf één woning worden aan deze kaders getoetst. Per kader wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling erbinnen past (in cursief):

1. De woningbehoefte voor de (middel)lange termijn

In de nota is de woningbehoefte per kern opgenomen waaruit blijkt dat voor de kern Budel in de periode 2015-2024 een behoefte bestaat van 238 wooneenheden. In de kern Budel ligt de grootste woningbouwopgave voor de gemeente Cranendonck. Onderhavig verzoek voorziet in de toevoeging van één extra woning en past hiermee binnen de woningbehoefte op (middel)lange termijn.

2. De ruimtelijke kwaliteit

De plannen die uitgevoerd worden moeten goed zijn, ruimtelijke kwaliteit toevoegen of verbeteren en een tijd meekunnen.

De nieuw te bouwen woning betreft een invulling van een leeg perceel waarmee een 'gat' in de straatwand wordt gedicht. Het betreft inbreiding waarmee invulling wordt gegeven aan zorgvuldig ruimte gebruik. Omdat de planlocatie is gelegen in de kern Budel wordt ook voldaan het concentreren van bebouwing en voorzieningen.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

De plannen die uitgevoerd worden dragen bij aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand.

De planlocatie betreft de realisatie van één nieuwe woning. Van leegstand is geen sprake.

4. De bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen

De bouwplannen die uitgevoerd worden dragen bij aan de zelfredzaamheid van burgers.

De woning wordt levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk.

5. Bijdrage aan sociale cohesie

De bouwplannen die uitgevoerd worden dragen bij aan het stimuleren van ontmoeten en delen.

Het plan draagt niet bij aan het stimuleren van sociale cohesie door het realiseren van voorzieningen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

6. De bijdrage aan duurzaamheid

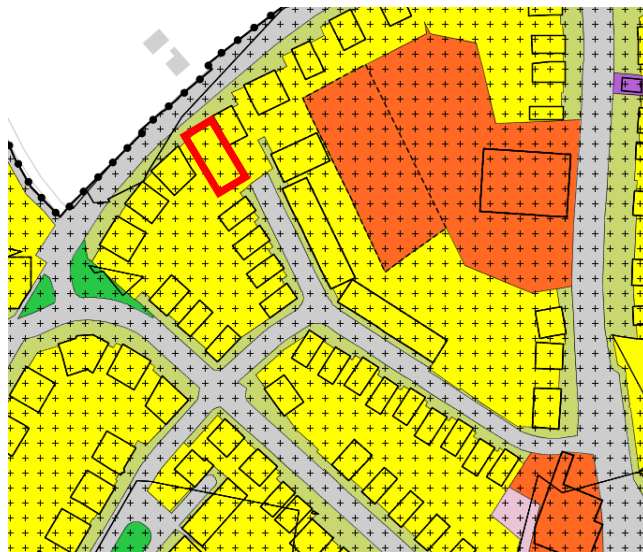
De bouwplannen die uitgevoerd worden bieden oplossingen op gebied van energie en warmte en gebruik van duurzame materialen.

Conform het raadsbesluit van 11 juli 2017 wordt de woning energieneutraal.

Onderhavige ontwikkeling past binnen het merendeel van de kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten en wordt in dit licht als een positieve ontwikkeling beschouwd.

2.4.5 Bestemmingsplan Kom Budel

In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' heeft het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde archeologie – 4'. Op de verbeelding is binnen het plangebied geen bouwvlak opgenomen.



Uitsnede verbeelding bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ingevolge artikel 20, lid 20.2.1, sub d, mag een woning alleen worden gebouwd binnen een bouwvlak. Het bestemmingsplan kent geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheid die de realisatie van een woning mogelijk maken. Daarom is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' die op het perceel rust is bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. In hoofdstuk vier wordt nader op archeologie ingegaan.

Aanvullende voorwaarden

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck voor het toekennen van een bouwvlak op de verbeelding ter hoogte van het plangebied. De gemeenteraad heeft op 11 juli 2017 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan dit voornemen middels een partiële herziening van het bestemmingsplan. De volgende aanvullende voorwaarden zijn gesteld:

- de woning is levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk;
- de woning is energie neutraal;
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt voor de vrijstaande woning aan beide zijden minimaal 3 meter;
- er worden minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd;
- de woning is stedenbouwkundig passend in de omgeving;
- er wordt een anterieure exploitatie overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten.

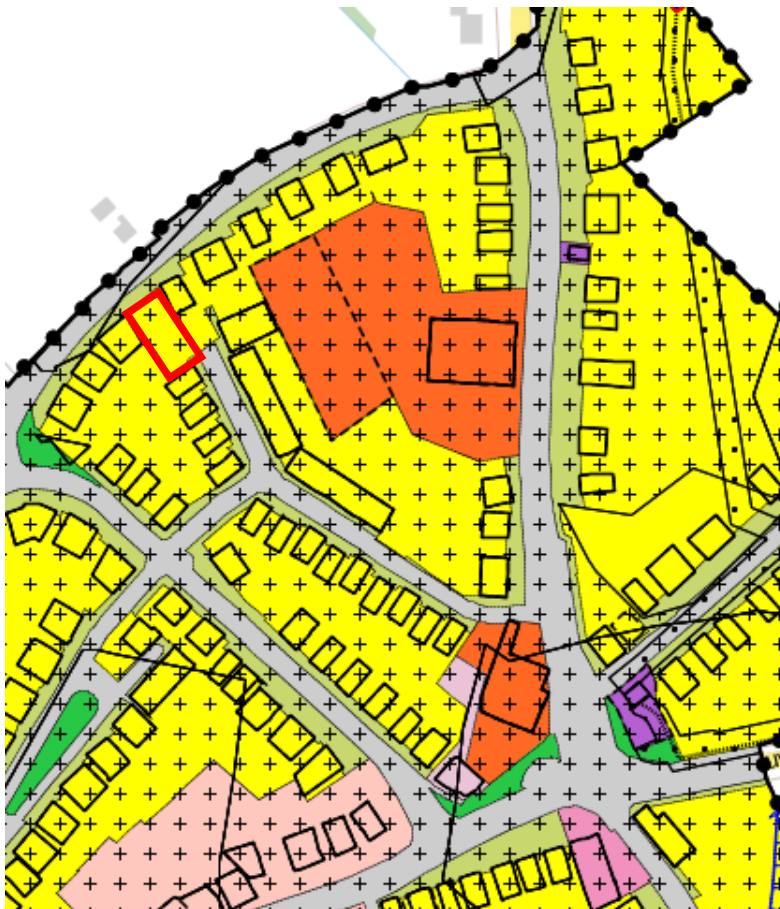
Bovenstaande voorwaarden zijn meegenomen en verwerkt in onderhavige toelichting en regels van het bestemmingsplan dan wel opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie

Het plangebied gelegen aan 't Stepke ongenummerd te Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie F, nummer 4533, betreft een perceel dat sinds de jaren '90 van de vorige eeuw in gebruik is geweest als schapenweide behorende bij de naastgelegen woning, 't Stepke 10 te Budel. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 565 m².

Binnen het plangebied bevindt zich op dit moment geen bebouwing. Het plangebied is in gebruik als weidegrond. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Budel' heeft het perceel de bestemming 'Wonen' maar is op de verbeelding geen bouwvlak opgenomen. Gezien het voorgaande kan er op het perceel niet worden gebouwd.



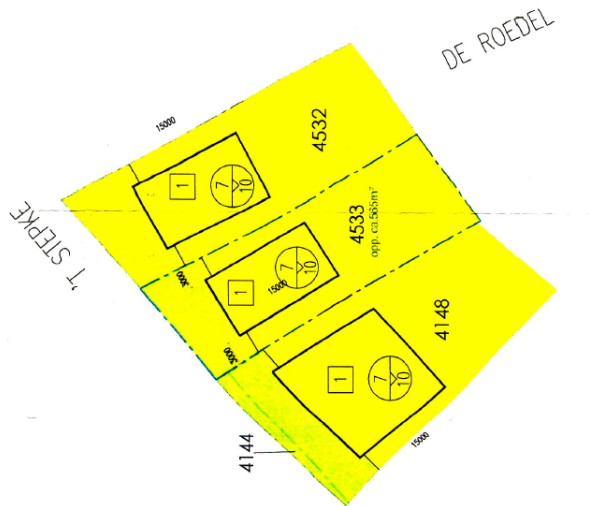
Uitsnede verbeelding 'Kom Budel' met het plangebied roodomrand. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.

3.2 Gewenste situatie

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt het geldende bestemmingsplan zo aangepast dat binnen de vigerende woonbestemming de realisatie van één woning mogelijk wordt. Op de verbeelding wordt binnen de vigerende woonbestemming een bouwvlak toegevoegd. Het volledige plangebied behoudt de ter plaatse vigerende bestemming 'Wonen'.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de locatie geschikt voor de bouw van één woning en is het een logische keuze om voor wat betreft de regels aan te sluiten bij de regels van het bestemmingsplan 'Kom Budel'.

Het initiatief wordt getoetst aan de gemeentelijke documenten 'Omdenken in Cranendonck kaders voor prioritering van woningbouw en transformatieprojecten en het Woningbouwprogramma 2017-2018. Deze toets vindt in hoofdstuk 3 plaats.



Impressie van de verbeelding zoals die er na de herziening uitziet. Het plangebied betreft het middelste perceel.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden. De basis van de nieuwe wetgeving blijft in grote lijnen gelijk.

4.1.1 Gebiedsbescherming

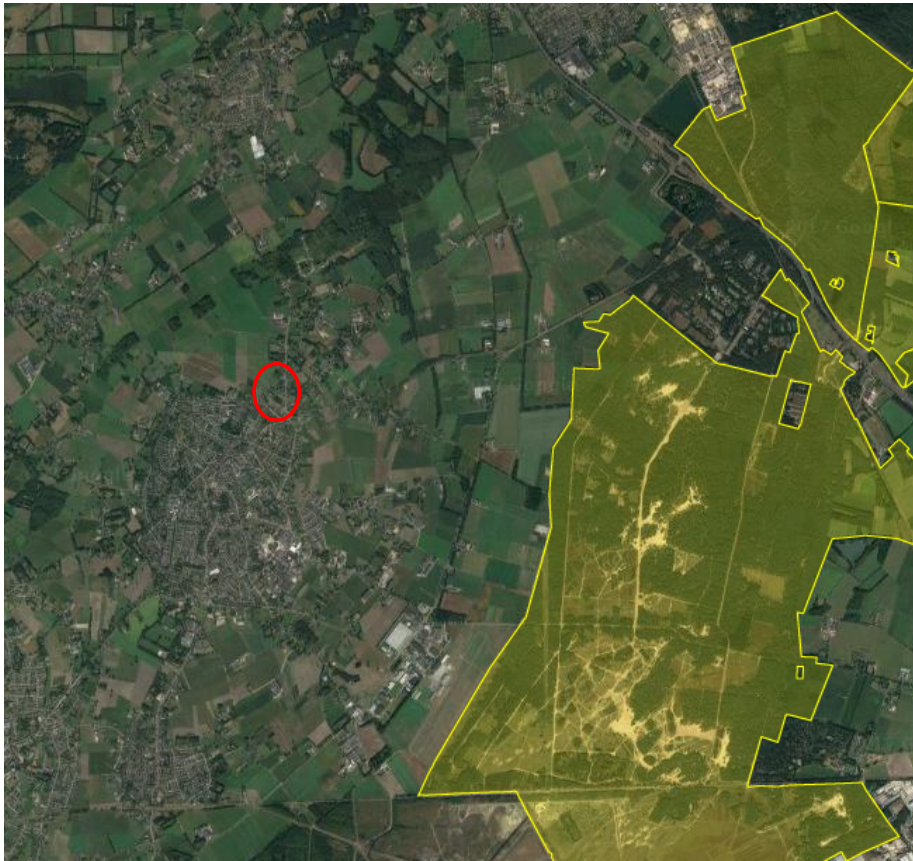
Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Weerter- en Budelerbergen & Ringselven op een afstand van ruim 2,5 kilometer. Gelet op de aard van de kleinschalige ontwikkeling en de afstand tot het natuurgebied zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied en andere Natura2000-gebieden te verwachten.

Op de volgende afbeelding wordt het plangebied afgebeeld ten opzichte van het voornoemde Natura2000-gebied.



Het plangebied rood omcirkeld en het natura2000-gebied geel. Bron: Ministerie van Economische Zaken.

Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit Natuur Netwerk.

Het plangebied is niet in de directe omgeving gelegen van een gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland. Door de bouw van één woning in de kern Budel worden deze gebieden niet aangetast dan wel doorkruist.

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de nieuwbouw van de woning. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een

rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

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

1. Vogels

Dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

2. Internationaal beschermde soorten

Dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb).

3. Overige beschermde soorten

Dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd). Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De bouwactiviteiten voor de realisatie van de nieuwe woning op het perceel 't Stepke ongenummerd te Budel zorgt voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving.

Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied.

4.1.3 Conclusie Natuur

Het plangebied is op relatief grote afstand van zowel Natura 2000-gebieden als de gebieden behorend tot Natuurnetwerk Nederland gelegen. Samen met de aard en de relatief beperkte omvang van de ingreep zorgt dit ervoor dat geen negatief effect te verwachten is op de wezenlijke kenmerken en waarden van de deze gebieden. Gezien het vorenstaande is er geen noodzaak voor toetsing aan zowel de Wet natuurbescherming als Natuurnetwerk Nederland (gebiedsbescherming).

Het plangebied heeft de afgelopen 24 jaar dienst gedaan schapenweide en tuin bij de woning, plaatselijk bekend als 't Stepke 10 te Budel. De tuin wordt structureel onderhouden en is dusdanig gecultiveerd dat de ontwikkeling van bijzondere flora en fauna zeer onwaarschijnlijk is. Het perceel heeft, evenals de omliggende gronden, de bestemming 'Wonen'. Gezien het feitelijke gebruik van het plangebied en de bestemming en gebruik van de omliggende gronden is het zeer onaannemelijk dat er binnen het plangebied beschermde soorten die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet aanwezig zijn en de ontwikkeling heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten.

Door de voorgenomen ontwikkeling aan 't Stepke ongenummerd zullen geen beschermde natuurwaarden verloren gaan. In het kader van de algemene zorgplicht wordt aanbevolen om de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaats vinden (maart-september). Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaand aan de bouwactiviteiten onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels.

De geplande activiteiten leiden gezien het voorgaande dan ook niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing van de wet is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorische waarden

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de regio Kempen. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De beken vormen dunnen snoeren, dwars op de bebouwingslinten. De oude zandontginningen van de regio zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter (couliissen). De jonge ontginningen zijn grootschaliger en minder karakteristiek. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn de akkercomplexen met aan- en omliggende buurtschappen en bijhorende groenstructuren. Door de afwisseling en variëteit van het kleinschalige

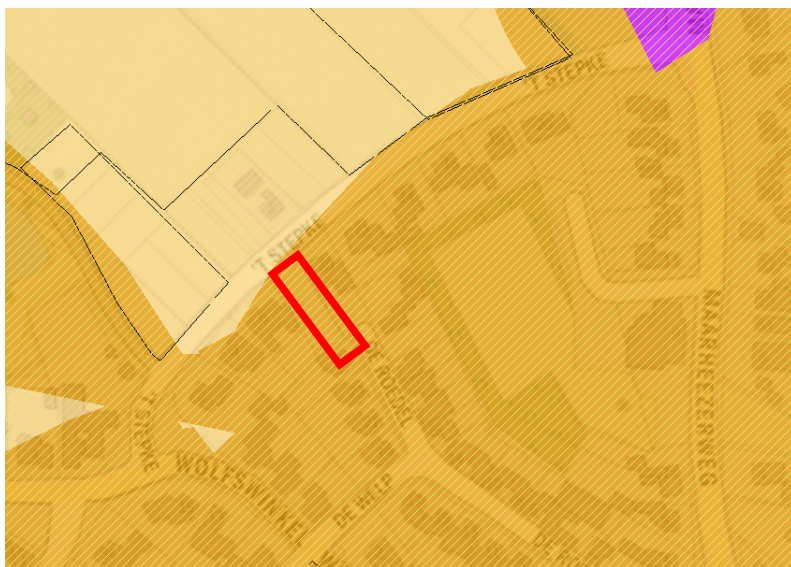
zandlandschap van de Kempen is de natuur rijk aan soorten die karakteristiek zijn voor besloten en halfopen cultuurlandschap. Voorts kenmerkt het gebied zich door dorpen en buurtschappen met langgevelboerderijen.

Door het realiseren van één woning binnen de kern Budel ontstaan er geen negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden van het gebied, noch worden deze waarden aangetast. Het aspect cultuurhistorie staat het onderhavige initiatief niet in de weg.

4.2.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen (in situ). Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van tenminste een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Het plangebied is volgens de archeologische beleidskaart (2012) van de Kempen en A2-gemeenten, waaronder gemeente Cranendonck valt, gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4-gebied). In het categorie 4-gebied geldt dat bij een ingreep groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm (50 cm bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) een archeologisch onderzoek is vereist.



Het plangebied gelegen in cat. 4. Bron atlas.odzob.nl/erfgoed

Bij de bouw van de woning zal geen sprake zijn van een ingreep groter dan 500 m², een archeologisch onderzoek is op voorhand niet noodzakelijk. Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform Artikel 53 van de Monumentenwet.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Ontsluiting en parkeren

4.3.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten door één uitrit op 't Stepke. Door onderhavige ontwikkeling wordt er één extra ontsluiting aan 't Stepke gerealiseerd.

4.3.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen en maatvoering zoals deze gepubliceerd zijn door het CROW (huidige versie ASVV 2012). Op basis van de Parkeernormen CROW/ASW dienen bij een vrijstaande woning maximaal 2,2 parkeerplaatsen te worden aangelegd.

In de beoogde situatie worden bij de nieuwe woning op eigen terrein twee parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

5.1 Bodem

Wettelijke basis

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Bescherming van de bodem betekent het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem. Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Aanleiding van de bodemtoets vormt de bouw van één woning op een perceel met een woonbestemming aan 't Stepke ongenummerd te Budel.

Huidige situatie en toekomstige situatie

De onderzoeklocatie is geheel onverhard en is in gebruik als tuin. Op de locatie is geen bebouwing of verharding aanwezig. De totale oppervlakte van de locatie bedraagt ongeveer 577 m². Obstakels of zichtbare verontreinigingen zijn niet geconstateerd. Kabels en leidingen zijn niet zichtbaar aanwezig op het terrein. Er zijn verder geen andere aanwijzingen gevonden, dat er calamiteiten op de onderzoeklocatie zijn geschied.

Op het perceel zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. Hiervoor zal een bestemmingsplanwijziging en een latere aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Bodembedreigende activiteiten op de locatie zijn niet waarschijnlijk. De gebruiksfunctie van de locatie wordt gewijzigd naar wonen.

Verkennd bodemonderzoek

Binnen het plangebied is door M&M Bodem & Asbest BV een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 met nummer 217-BSt8-vo-v1 uitgevoerd. De aanleiding voor het laten uitvoeren van bodemonderzoek is de geplande ontwikkeling van het perceel. Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel, middels een steekproef, de kwaliteit van de grond op onderhavig perceel vast te stellen. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het verkennend bodemrapport komen de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren:

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de verhogingen met enkele zware metalen in de bovengrond en het grondwater.

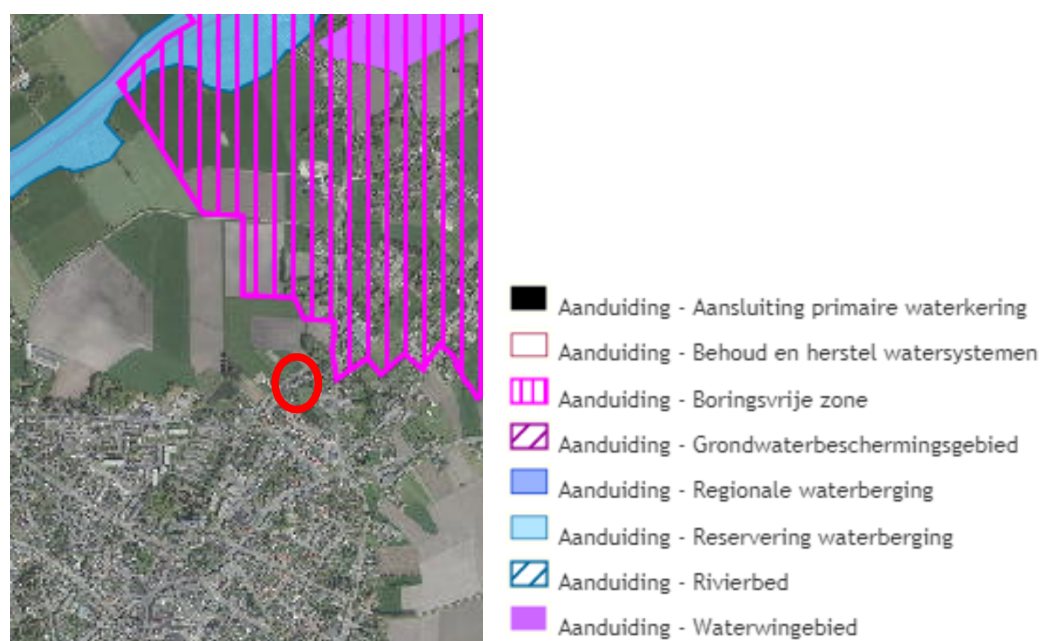
De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Alhoewel formeel gezien een nader onderzoek noodzakelijk is voor de verspreiding van nikkel in het grondwater, zal dit gezien de schaalgrootte van de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem, geen nieuwe relevante informatie opleveren. Een nader onderzoek is daarom ons inziens niet noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als multifunctioneel 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.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, een beschermingszone van een dergelijk gebied of een gebied ten behoeve van waterberging.



Uitsnede kaart Water Verordening Ruimte Noord Brabant

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

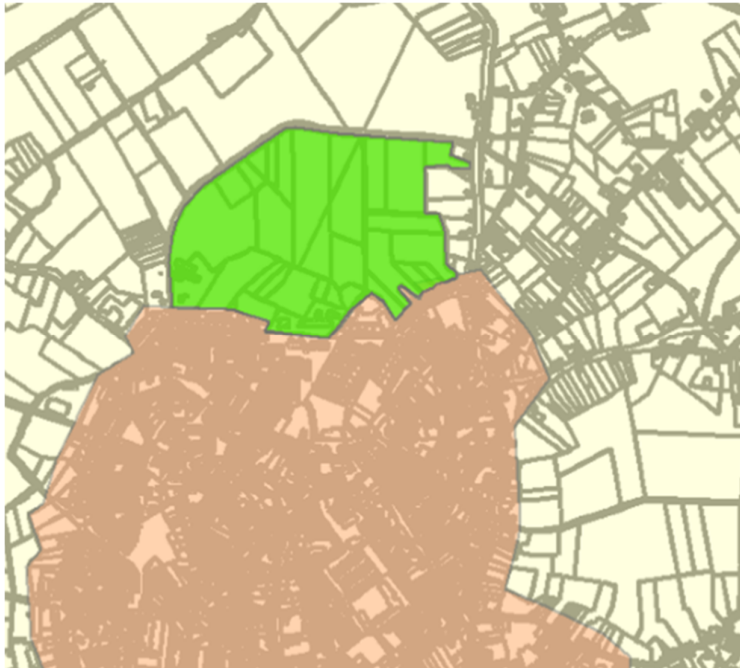
De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening middels voorgrondbelasting);
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening middels achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

In de 'Verordening geurhinder en veehouderij Cranendonck 2008' zijn geurnormen vastgesteld voor verschillende zones van de gemeente Cranendonck. Conform bijbehorende kaart 'kaart bij verordening' is het plangebied gelegen binnen de zone bebouwing met de norm 3 oue/m³.

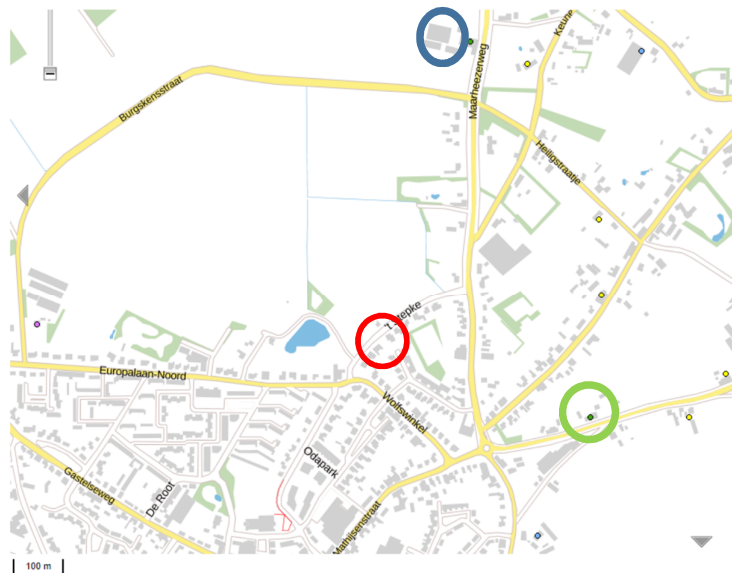


Uitsnede kaart 'Kaart bij verordening' Verordening geurhinder en veehouderij Cranendonck

5.3.1 Voorgrondbelasting

In de directe omgeving van het plangebied (rode cirkel) zijn twee veehouderijbedrijven gesitueerd:

- Maarheezerweg 37 te Budel afstand circa 600 meter (blauwe cirkel) en Nieuwendijk 37 te Budel afstand circa 420 meter (groene cirkel).



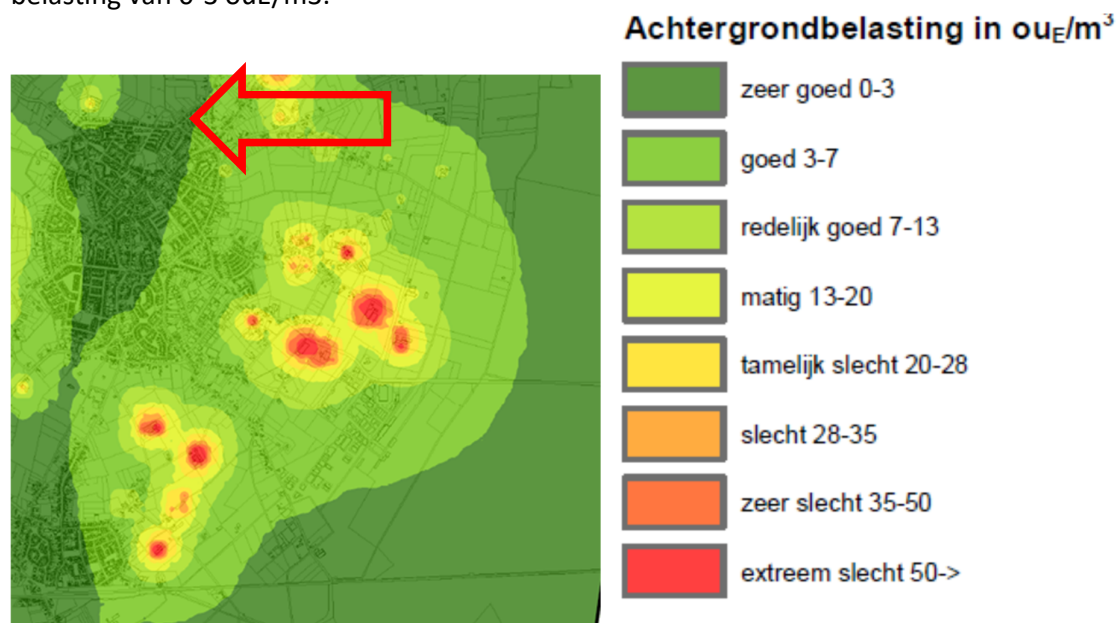
Luchtfoto met rood omcirkeld het plangebied, blauw omcirkeld Maarheezerweg 37 en groen omcirkeld Nieuwendijk 37.

De veehouderijen worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijen die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is de veehouderij op het adres Nieuwendijk 37. Het bedrijf ligt op een afstand van circa 420 meter van het plangebied. Gezien afstanden en de veebezetting van de veehouderijen kan gesteld worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het plan. Bij eventuele uitbreiding worden de bedrijven reeds belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen die op kortere afstand van de bedrijven zijn gelegen. De bouw van de woning vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de omliggende veehouderijen

5.3.2 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie. In de 'Evaluatie geurgebiedsvisie en verordening geurhinder en veehouderij Cranendonck 2015' is het leefklimaat beoordeeld op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse van het plangebied is hierin als 'zeer goed' beoordeeld, met een belasting van 0-3 ouE/m³.



Beoordeling woon- en leefklimaat volgens 'Evaluatie geurgebiedsvisie en verordening geurhinder en veehouderij'

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de bouw van de woning.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinder veroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan

mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds perceelgrens van het gevoelige object.

In de volgende tabel worden de bedrijven in de omgeving van het plangebied genoemd. De tabel toont het type bedrijven en de bijbehorende richtafstanden.

Categorie bedrijvigheid	Afstand tot plangebied	Grootste richtafstand
Maarheezerweg 1 Café Zaal de Bellevue	Ca. 240 m	
Café /bar		10 meter
Maarheezerweg 9 Café Zaal de Wielerbaan	Ca. 120 m	
Café /bar		10 meter
Keunenhoek 4 v. Cranenbroek dier en tuin	Ca. 250m	
Groothandel levende dieren & groothandel levende planten		100 respectievelijk 30 meter

De bedrijven in de nabije omgeving zijn de cafés Bellevue en de Wielerbaan, op een afstand van 240 meter respectievelijk 120 meter van het plangebied en van Cranenbroek dier en tuin op een afstand van circa 250 meter. Dit perceel ligt momenteel braak en is niet bedrijfsmatig in gebruik. De grootste richtafstanden blijven allen ruim binnen de feitelijke afstand tot het plangebied.

De omliggende bedrijvigheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendstandplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De te realiseren woning vormt een geluidsgevoelig object.

5.5.1 Wegverkeerlawaaai

De te realiseren woning is gelegen aan 't Stepke, een weg waar een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Voor een 30 km weg geldt geen geluidzone, er geldt voor de gemeenteraad dan ook geen verplichting ingevolge van de Wet geluidhinder. Wel dient te worden onderzocht of er in de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Indicatie geluidkwaliteit

Lden in dBA	indicatie geluidkwaliteit
46-50	goed

klik in de kaart voor de geluidkwaliteit ter plaatse



Uit de indicatieve geluidkaart van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport blijkt dat de gemiddelde grenswaarden op de gevel 46-50 dB bedraagt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat als voldaan wordt aan de binnenwaarde in de woning van 33 dB (conform bouwbesluit). De woning wordt gebouwd met toepassing van geluidsisolatie. De gevelwering zal naar verwachting 20-25 dB zijn. Uitgaande van een gevelwering van 20-25 dB bedraagt het geluidniveau in de woning maximaal tussen de 26 en 30 dB. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan een binnenwaarde van maximaal 33 dB. Gezien het voorgaande staat het aspect wegverkeerlawaai de bouw van de woning niet in de weg.

5.5.2 Industrielawaai

Uit paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' blijkt dat ook Industrielawaai de bouw van de woning niet in de weg staat.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken

het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor veehouderijen is met name de emissie van fijn stof (PM₁₀) relevant. Voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal 40 µg per m³ en een 24-uursconcentratie van 50 µg per m³ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van 'in betekenende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Besluit gevoelige bestemmingen.

Een woning wordt in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Daarnaast is de afstand tot de Rijksweg groter dan 300 meter en de afstand tot de dichtstbijzijnde provinciale weg groter dan 50 meter. Het Besluit gevoelige bestemmingen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is dit aspect hier benoemd.

Toetsing initiatief

De bouw van de woning heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning is minimaal. Per dag is naar schatting sprake van maximaal 8 verkeersbewegingen per woning. Het onderhavig plan is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering van de luchtkwaliteit. Ook het besluit gevoelige bestemmingen is geen belemmering voor onderhavig initiatief.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Uit de Risicokaart is gebleken dat aan de oostzijde van het plangebied op circa 400 meter een aardgasleiding van de Gasunie is gesitueerd. Hierop is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) (in werking getreden op 1 januari 2011) van toepassing. Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten. Ook hier gelden de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (zoals in het Bevi).

De nieuwe te bouwen woning bevindt zich op circa 400 meter van deze aardgasleiding. Hiermee ligt het plangebied buiten de beschermingszone van deze leiding.

De planlocatie is voorts niet gelegen binnen het invloedsgebied van een (Rijks)weg, het spoor of waterweg. Ook is de planlocatie niet gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Hoofdstuk 6 Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap de Dommel, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden.

Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 Noord-Brabant

Op 18 december 2015 heeft de provincie Noord-Brabant het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

Uitgangspunten van dit plan zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen, streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die de provincie samen met haar partners uitvoeren.

Beleid Waterschap de Dommel

Waterbeheerplan 2016-2021, Waardevol water

Per 1 januari 2016 geldt het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering
Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap meer integraal en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel.
2. De gebruiker centraal
De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.

3. Samen sterker

Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.

4. Gezonde toekomst

Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

Een van de belangrijke punten in het waterbeheerplan is het creëren van een klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving. Dit kan worden bereikt door op een goede manier om te gaan met water onder andere door het bergen van hemelwater en het vasthouden van water in droge perioden.

Gemeentelijk beleid

Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft de 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck' (mei 2015) opgesteld. Deze nota gaat in op de watertoets procedure die moet worden doorlopen bij het maken of wijzigen van een bestemmingsplan. De nota is afgestemd met waterschap De Dommel, die formeel verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de toetsing. De gemeente is al sinds lange tijd wettelijk verplicht te zorgen voor een doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater van huishoudens en bedrijven. In de gemeentelijke nota is het hemelwaterbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Het beleid sluit aan bij het beleid dat landelijk is ingezet waarbij men, mits doelmatig, schoon hemelwater niet meer wil vermengen met afvalwater. Indien een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of een bestaand plan wordt gewijzigd, moet voor het betreffende gebied een watertoets doorlopen worden. Bij kleine ruimtelijke ontwikkelingen voldoet een eenvoudige waterparagraaf om het proces van de watertoets te doorlopen. Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de eisen van het waterschap.

Duurzaamheidsnota 2015-2024 en Gemeentelijk Rioleringsplan 2016--2020

De gemeente Cranendonck heeft in de raadsvergadering van 29 september 2015 de Duurzaamheidsnota Cranendonck 2015-2024 vastgesteld. In deze duurzaamheidsnota wordt het groeipad naar maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen omschreven. In de nota worden zes thema's op gebied van duurzaamheid nader uitgewerkt en vervat in een uitvoeringsprogramma 2015-2018. Het waterbeheer in Cranendonck is grotendeels vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016–2021. Hierin verwoordt de gemeente hoe ze invulling geeft aan de specifieke zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater.

Ten aanzien van de afvalwaterzorgplicht wordt gestreefd naar een duurzame en doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater tegen zo laag mogelijke maatschappelijke kosten. Daarbij wordt ingezet op het zoveel mogelijk renoveren van riolering in plaats van vervanging. Ook zijn investeringen voorzien voor de aanpak van wateroverlast bij extreme regenbuien.

Ten aanzien van de hemelwaterzorgplicht staat een zo duurzaam mogelijke en doelmatige inzameling en afvoer van hemelwater voorop. De uitwerking van de hemelwaterzorgplicht zijn vormgegeven in het rapport 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck' (zie hiervoor). Hierbij moet gedacht worden aan maatregelen als het realiseren van hemelwaterbergingsvoorzieningen (bijvoorbeeld wadi's) en het afkoppelen van een gedeelte van het verhard oppervlak van het gemengd rioolstelsel door te investeren in afkoppelprojecten. De zorgplicht legt nadruk op de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar om het hemelwater zoveel mogelijk zelf te verwerken.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap de Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die bepalingen bevat met betrekking tot activiteiten die gevolgen hebben voor waterhuishouding en waterbeheer. Op grond van de Keur is het zonder ontheffing van het waterschap onder andere verboden om handelingen te verrichten die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren.

6.2 Oppervlaktewater

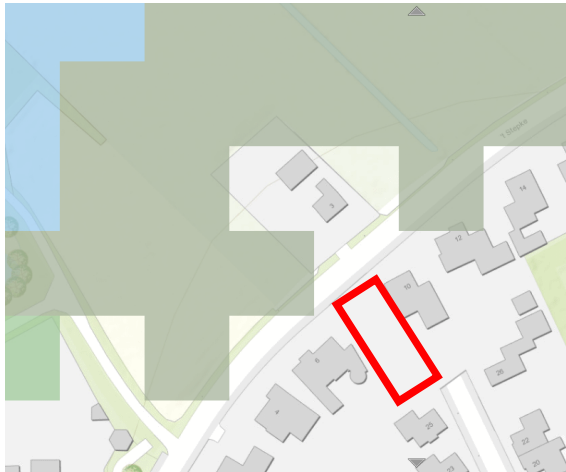
De volgende figuur laat de leggerwatergangen in beheer bij het Waterschap De Dommel zien. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen leggerwatergangen gelegen waarmee rekening dient te worden gehouden.



Uitsnede legger Waterschap De Dommel met ligging watergangen in de omgeving van het plangebied.

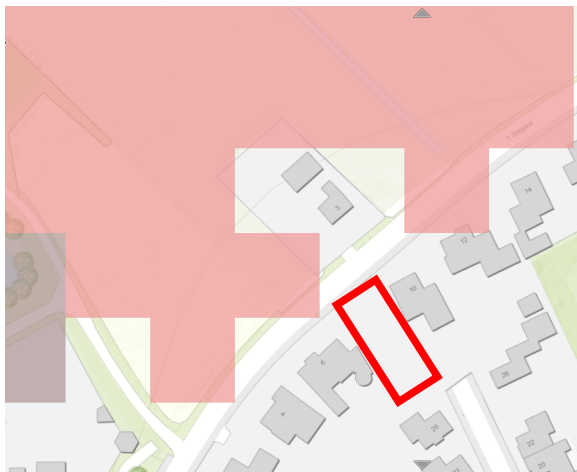
6.3 Grondwater

Via de wateratlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de planlocatie. Uit gegevens is gebleken dat op de locatie de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zich rond de 80-100 centimeter onder het maaiveld bevindt.



Uitsnede kaart 'Gemiddelde hoogste grondwaterstand' (Wateratlas provincie Noord-Brabant)

De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) bevindt zich rond de 180-200 centimeter onder het maaiveld.



Uitsnede kaart 'Gemiddelde laagste grondwaterstand' (Wateratlas provincie Noord-Brabant)

6.4 Afvoer Hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10).

In de Keur is geregeld dat compenserende maatregelen voor de berging van hemelwater moeten worden getroffen bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m². In de beoogde situatie is sprake van een toename van verhard oppervlak van maximaal 225 m². Derhalve is in onderhavig plan geen compenserende maatregel noodzakelijk.

De afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak van de nieuwe woning wordt afgekoppeld van het rioolstelsel voor huishoudelijk afvalwater. Ter plaatse worden voorzieningen aangebracht die zien op infiltratie van schoon hemelwater in de bodem.

Conform het gemeentelijk waterbergingsbeleid dient een bergingsvoorziening te voldoen aan de norm van een 15 mm-bui. In totaal bedraagt de oppervlakte van de nieuwe woning inclusief bijgebouwen circa 225 m². In totaal dient $225 \times 0,015 = 3,375 \text{ m}^3$ hemelwater geborgen te worden.

In geval van hevige neerslagsituaties kan het hemelwater via een noodoverloop afstromen naar de straat en/of de omliggende oppervlakte wateren en tegenover gelegen landbouwgronden. Bij de inrichting van het terrein wordt hier rekening mee gehouden. Daarnaast is een groot deel van het plangebied onverhard alwaar schoon hemelwater ter plaatse kan infiltreren.

Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt afgevoerd middels de gemeentelijke riolering.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap De Dommel inzake de watertoets.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

1. *Vorbereiding en vooroverleg met diensten van rijk, provincie en waterschap*

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

Per brief van 25 januari 2018 heeft de provincie Noord-Brabant haar reactie gegeven. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

Per brief van 5 februari 2018 heeft Waterschap de Dommel ingestemd met het bestemmingsplan.

2. *Ontwerp*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, waarbinnen eenieder zienswijzen kon indienen. Er zijn gedurende de periode van ter visielegging geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

3. *Vaststelling*

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 25 september 2018 ongewijzigd vast gesteld. Het plan wordt na vaststelling wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd, waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State. Er zijn geen zienswijzen ingediend, het is dan ook niet aannemelijk dat er een ontvankelijk beroep bij de Raad van State wordt ingediend.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan

de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Met initiatiefnemers wordt op grond van de Wro een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn onder andere de ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

Hoofdstuk 8 Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan (NL.IMRO.1706.) bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- bestemmingsregels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is grotendeels aangesloten op de regels van het bestemmingsplan 'Kom Budel';
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

Enkelbestemmingen:

- Wonen
De woning krijgt de bestemming 'Wonen'. Binnen dit bestemmingsvlak is conform de methodiek van het bestemmingsplan 'Kom Budel' één bouwvlak opgenomen met de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en maatvoeringsaanduidingen (maximum aantal wooneenheden (1), maximum goot- en bouwhoogte (respectievelijk 7 en 10 meter).
- Tuin
De ruimte tussen het bestemmingsvlak 'Wonen' en de weg 't Stepke wordt conform de methodiek van 'Kom Budel' bestemd als 'Tuin'. Hierbinnen zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.

Dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 4
Ingevolge het vigerende bestemmingsplan geldt in het plangebied de dubbelbestemming waarde – Archeologie 4. Omdat de maximale bebouwing met 225 m² onder de grenswaarde (500 m²) van een archeologisch onderzoek blijft, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen is aan het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 toegekend.

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- Hoofdstuk 3 'Algemene regels' geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels' komen de regels ten aanzien van het overangsrecht en de slotregel aan bod.