

Bestemmingsplan

Bosch 2 te Budel

Gemeente Cranendonck



Bestemmingsplan

Bosch 2 te Budel

Gemeente Cranendonck

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Vastgesteld

11 februari 2021

Projectgegevens

TOE03-0452818-01A

REG03-0452818-01A

TEK03-0452818-01A

Identificatienummer

NL.IMRO.1706.BPBDL0041-VAS1

Datum vrijgave

23-02-2021

Opsteller(s)

MB, RD

Projectleider

EB

Vrijgave

MB

croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburos5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburos5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	4
3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	13
4.1	Bodem	13
4.2	Archeologie	14
4.3	Geluid	15
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Water	18
4.6	Flora & fauna	19
4.7	Bedrijven en milieuzonering	21
4.8	Externe veiligheid	23
4.9	Verkeer en parkeren	24
4.10	Cultuurhistorie	24
4.11	Ladder voor duurzame verstedelijking	26
4.12	M.e.r.-beoordeling	27
5	Juridische planopzet	29
5.1	Juridische planopzet	29
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Financieel	33
6.2	Maatschappelijk	33

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Burgemeester Wijtestraat e.o. te Budel, BKK Bodemadvies, 6 juni 2019
- Bijlage 2: Aanvullend en nader onderzoek (asbest en grondwater) binnen de locatie Burgemeester Wijtestraat e.o. te Budel, BKK Bodemadvies, 17 juli 2019
- Bijlage 3: Rapport akoestisch onderzoek Bosch ong, Budel, CroonenBuro5, 18 april 2019
- Bijlage 4: AERIUS-berekeningen Bosch 2 en 6 appartementen kop van de Berk/de Beuk, Antea Group, 21 januari 2020

- Bijlage 5: Flora- en fauna-inspectie voor de bouw van een woning aan Bosch te Budel, Fauna-consult, 23 april 2019
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek woon- en leefklimaat, ODZOB, 10 november 2017
- Bijlage 7: Nota zienswijzen



Ligging van het plangebied (bron: Globespotter 2018)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Bosch 2 heeft in het bestemmingsplan 'Kom Budel' een agrarische bestemming. Deze bestemming staat agrarische doeleinden toe, waaronder veehouderijen en akkerbouwbedrijven. Op het perceel was voorheen een veehouderij gevestigd. De activiteiten van de veehouderij zijn in de afgelopen jaren afgenomen en de opstallen zijn nu hoofdzakelijk in gebruik voor de akkerbouw-tak van het agrarische bedrijf en voor een kleinschalig aannemersbedrijf met werkplaats. De eigenaar van het perceel wil de veehouderijtak volledig staken. Hierdoor vervalt de geurcontour van het bedrijf, die ontwikkeling van het noordelijk deel van de wijk Boschakker tot op dit moment belemmerde. Bovendien ontstaat hierdoor de mogelijkheid om ten oosten van het bedrijfskavel, op de onbebouwde gronden in de oksel van de Bosch en de Burgemeester Wijtestraat, een woning te bouwen. De bebouwing op het perceel Bosch 2 blijft behouden en zal worden benut voor de stalling van materieel ten behoeve van het akkerbouwbedrijf en voor de uitoefening van het aannemersbedrijf.

Om het houden van dieren op deze locatie uit te sluiten, is aanpassing van de huidige agrarische bestemming nodig. Herziening van het bestemmingsplan 'Kom Budel' is daarom gewenst. Bovendien staat het bestemmingsplan 'Kom Budel' de toevoeging van een extra woning ten oosten van het perceel Bosch 2 niet toe en zijn de activiteiten van het aannemersbedrijf nu planologisch niet geregeld. Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een passend juridisch-planologisch kader, dat de (her)vestiging van een veehouderij ter plaatse uitsluit, de toevoeging van een woning mogelijk maakt en de bedrijfsactiviteiten op het perceel passend bestemt.

1.2 Plangebied

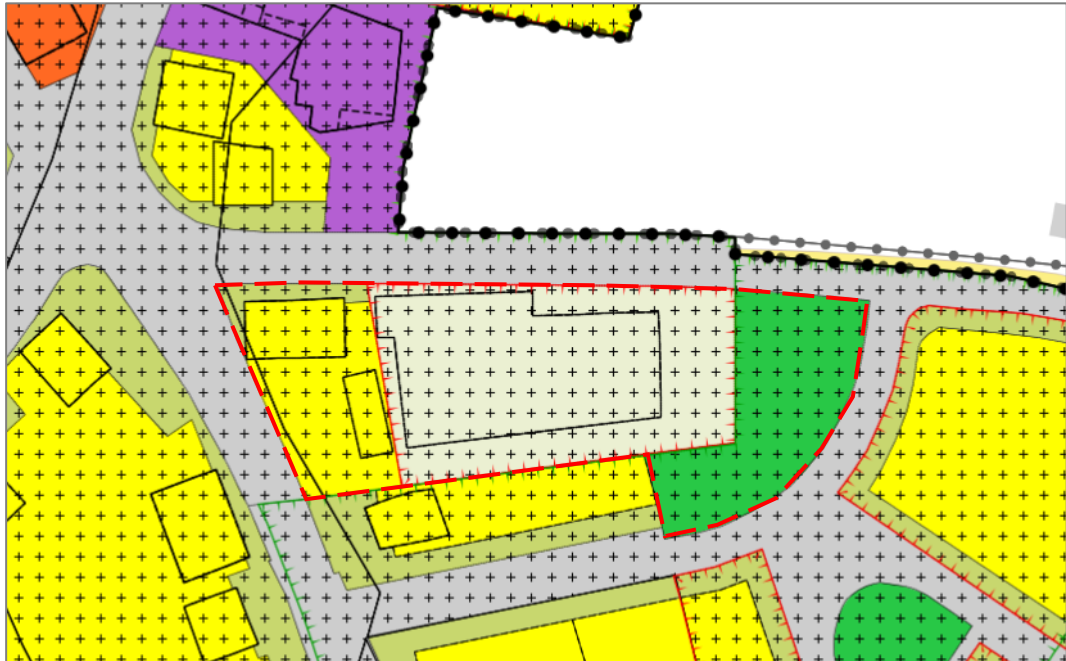
Het plangebied ligt aan de oostzijde van Budel. In de huidige situatie zijn in het plangebied twee woningen (Bosch 2 en 2a) en vier bedrijfsgebouwen aanwezig. Het oostelijk deel van het plangebied bestaat uit een groenstrook/grasveld. Het perceel grens aan de noordzijde aan de straat Bosch. Aan de oost- en zuidzijde ligt de Burgemeester Wijtestraat. Ten zuiden van het plangebied staat de woning Meemortel 3. Ten westen van het plangebied bevindt zich de straat Meemortel. Op nevenstaande pagina is de ligging van het perceel aangeduid en is een luchtfoto opgenomen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Budel', dat op 15 december 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Kom Budel' verschillende bestemmingen. De woonbebouwing is bestemd als 'Wonen' met daaraan gelegen de bestemming 'Tuin'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn ter plaatse van het bouwvlak op de hoek Meemortel – Bosch twee woningen toegestaan. Het (agrarische) bedrijf is bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak. Dit bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Op de bestemming 'Agrarisch' ligt de wijzigingsbevoegdheid 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 3'. Binnen de grenzen van de wijzigingsbevoegdheid mag het plan worden gewijzigd om maximaal 5 woningen te bouwen als de bedrijfsmatige activiteiten worden beëindigd en de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De groenstrook in het oostelijk deel van het plangebied is bestemd als 'Groen'.

Voor het plangebied gelden verschillende dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen. Conform de archeologische beleidskaart is voor het merendeel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen. Voor een beperkt deel van het perceel, aan de zijde van de Meemortel, geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Doordat het plangebied in de nabijheid van twee molens ligt, zijn twee gebiedsaanduidingen opgenomen om de molenbiotopen van deze molens te beschermen.

Voor molen Zeldenrust, die tegenover het plangebied is gelegen, is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 3' opgenomen; voor molen Nooit Gedacht de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2'. Op de groenstrook ligt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone'. Deze gebiedsaanduiding voorkomt dat er geurgevoelige objecten worden opgericht in de zone rond het agrarische bedrijf Bosch 2.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Budel'

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een planbeschrijving van het initiatief. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleidskader. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een toelichting op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten gegeven. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 6 heeft betrekking op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het oosten van Budel, op de grens met het buitengebied. De locatie ligt tussen de straten Bosch, Meemortel en Burgemeester Wijtestraat. De omgeving wordt gekenmerkt door een functiemenging tussen (agrarische) bedrijven, woningen, horeca en maatschappelijke functies. Tegenover het plangebied staat op het perceel Burgemeester van Houtstraat 60 molen 'Zeldenrust'.



Links het plangebied met voorin de groenstrook en rechts de molen 'Zeldenrust' (bron: Globespotter 2018)

Ten zuiden van het plangebied ligt op circa 200 meter afstand het bedrijventerrein Meemortel. De aan het plangebied grenzende straat Meemortel is één van de ontsluitingswegen van het bedrijventerrein en het achterliggende buitengebied. De straat Bosch is één van de oostelijke ontsluitingen vanuit Budel richting het buitengebied. De straat Bosch heeft, door de aanwezigheid van een 'knip', geen directe verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de straat Meemortel en het buitengebied.



Links een aantal bedrijfsgebouwen en rechts de knip in de straat Bosch (bron: Globespotter 2018)



Woningen Bosch 2 en Bosch 2a (Bron: Globespotter 2018)

In het plangebied is sprake van twee woningen in een voormalige boerderij. Het aangrenzende bedrijfsperceel wordt in de huidige situatie gebruikt voor het akkerbouwbedrijf en tevens voor de bedrijfsactiviteiten van een kleinschalig aannemingsbedrijf. Op het bedrijfsperceel staan drie bedrijfsgebouwen en één halfopen overkapping. Het bedrijfsperceel is net als het woonperceel door middel van een groene haag afgeschermd van de omgeving. Op de grens tussen het bedrijfsperceel en de groenstrook staan enkele bomen en een lage bosschage. Verspreid op het perceel staan tussen de (bedrijfs)gebouwen enkele solitaire bomen. Tussen de straat Bosch en het bedrijfsperceel ligt een zaksloot.

De ontsluiting van het perceel vindt op twee punten plaats. De woningen Bosch 2 en Bosch 2a ontsluiten via de straat Bosch direct op de Meemortel. Het bedrijfsperceel heeft twee inritten, waarvan één (gelegen ten westen van de knip) dezelfde is als de ontsluiting van de twee woningen. De andere inrit is ten oosten van de knip gelegen. Vanaf deze inrit kan de Meemortel worden bereikt via de Burgemeester Wijtestraat.

2.2 Toekomstige situatie

In het plangebied vinden diverse wijzigingen plaats. De wijzigingen hebben betrekking op de functiewijziging van het bedrijfsperceel en op de bouw van een nieuwe woning op de naastgelegen groenstrook. In het kader van de realisatie van de nieuwe woning wordt de perceelsgrens van het bedrijf met circa 11 meter richting het westen verschoven. Door deze wijziging ontstaat een groter woonperceel. Hierna wordt ingegaan op de wijzigingen op het bedrijfsperceel en op het nieuwe woonperceel.

Bedrijfsperceel

Het perceel Bosch 2 heeft in het bestemmingsplan 'Kom Budel' een agrarische bestemming. Deze bestemming staat agrarische doeleinden toe, waaronder veehouderijen en akkerbouwbedrijven. Op het perceel was voorheen een veehouderij gevestigd. De activiteiten van de veehouderij zijn in de afgelopen jaren afgenomen en de opstallen zijn nu hoofdzakelijk in gebruik voor de akkerbouw-tak van het agrarische bedrijf en voor een kleinschalig aannemersbedrijf met werkplaats. De eigenaar van het perceel wil de veehouderijtak volledig staken, waardoor ter plaatse niet langer dieren zullen worden gehouden. De melding in het kader van het Activiteitenbesluit wordt om deze reden ingetrokken.

Doordat op deze locatie geen vee meer gehouden zal worden, gelden geen geurbelemmeringen meer voor de omgeving van het bedrijfsperceel. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om de wijk Boschakker af te ronden.

In dit bestemmingsplan wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming waarbinnen bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegestaan. Dergelijke lichte bedrijvigheid – waaronder ook het huidige kleinschalige aannemersbedrijf valt - is uit planologisch oogpunt goed inpasbaar in de nabijheid van woningen. Tevens is het toegestaan om op de locatie te blijven voorzien in de stalling van materieel en opslag ten behoeve van een akkerbouwbedrijf. Hierdoor kunnen de huidige werkzaamheden worden voortgezet. Ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten blijft de huidige bedrijfsbebouwing behouden. De in het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van 5 nieuwe woningen wordt in dit bestemmingsplan verwijderd.

Nieuwe woning

Doordat op het perceel Bosch 2 na aanpassing van de bestemming geen vee meer gehouden mag worden, ontstaat de mogelijkheid om ten oosten van het bedrijfskavel, op de onbebouwde gronden in de oksel van de Bosch en de Burgemeester Wijtestraat, een woning te bouwen. Door realisering van de woning wordt een open plek in de bebouwingsstructuur van de straat Bosch ingevuld. Voor de nieuwe woning wordt - zowel voor het hoofdgebouw als voor de bijgebouwen - aangesloten bij de bouw mogelijkheden die in het bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn opgenomen voor de woningen in de directe omgeving. Realisering van één vrijstaande woning op het perceel past binnen de stedenbouwkundige structuur van de straat Bosch.

Voor het hoofdgebouw wordt een goot- en bouwhoogte van 5,5 meter toegestaan. Deze hoogte wordt gemaximeerd door de molenbiotoop van de tegenover het plangebied gelegen molen 'Zeldenrust'. De woning wordt gesitueerd op een afstand van circa 100 meter van de molen. Conform de molenbiotoopregeling geldt op 100 meter afstand van de molen een maximale goot- en bouwhoogte van 5,5 meter. Een deel van het perceel is echter gelegen binnen 100 meter afstand van de molen. Binnen deze afstand geldt een maximale bouwhoogte van 4,0 meter. Bij de positionering van de woning kan hier rekening mee gehouden worden. In paragraaf 4.10 wordt uitgebreid ingegaan op de molenbiotoop en de regeling die daarvoor in dit bestemmingsplan is opgenomen.

Met de situering van de woning wordt aangesloten bij de situering van de omliggende woningen. De nieuwe woning wordt op een vergelijkbare afstand van de weg geprojecteerd als de overige woningen in de omgeving, waarbij de voortuin minimaal 5 meter diep is. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd. De voorgevel van het hoofdgebouw moet in de voorste lijn van het bouwvlak of maximaal 3 meter daarachter worden gebouwd. Hierdoor bestaat enige flexibiliteit bij de positionering van de woning, maar is gegarandeerd dat de woning op een vergelijkbare afstand van de weg wordt gebouwd als de omliggende woningen. De bijgebouwenregeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen, is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kom Budel'. Op basis van deze regeling mag op het perceel in totaal 100 m² aan bijgebouwen worden gebouwd.

De nieuwe woning is relatief dicht op het bestaande bedrijfsperceel gesitueerd. Om eventuele geluidsoverlast te voorkomen wordt op de perceelgrens een twee meter hoge erfafscheiding gerealiseerd (of wordt een vergelijkbare maatregel getroffen). In paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

In 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) vastgesteld. De Svro is in 2014 partieel herzien, waarbij onder andere het gewijzigde beleid op het gebied van natuur (realisering van het Natuur Netwerk Brabant) en veehouderij (transitie naar een zorgvuldige veehouderij) zijn verwerkt. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Interim omgevingsverordening, waarin de kaderstellende elementen uit de Svro zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De Svro gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'.

3.1.2 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet (die naar verwachting in 2021 in werking treedt) 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 hoofdogaven benoemd. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdogaven 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 Svro 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.

3.1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is in werking getreden op 5 november 2019 en bevat regels voor de fysieke leefomgeving. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Verordening ruimte Noord-Brabant, de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen. De Interim omgevingsverordening 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.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

In hoofdstuk 2 van de Interim omgevingsverordening staan rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven. Er gelden onder andere rechtstreeks werkende regels voor activiteiten in grondwaterbeschermingsgebieden en stiltegebieden, voor activiteiten rond provinciale wegen, voor ontgrondingen en voor handelingen die te maken hebben met bepaalde beschermde diersoorten. Ook voor het kappen van houtopstanden buiten de bebouwde kom en voor veehouderijen gelden rechtstreeks werkende regels.

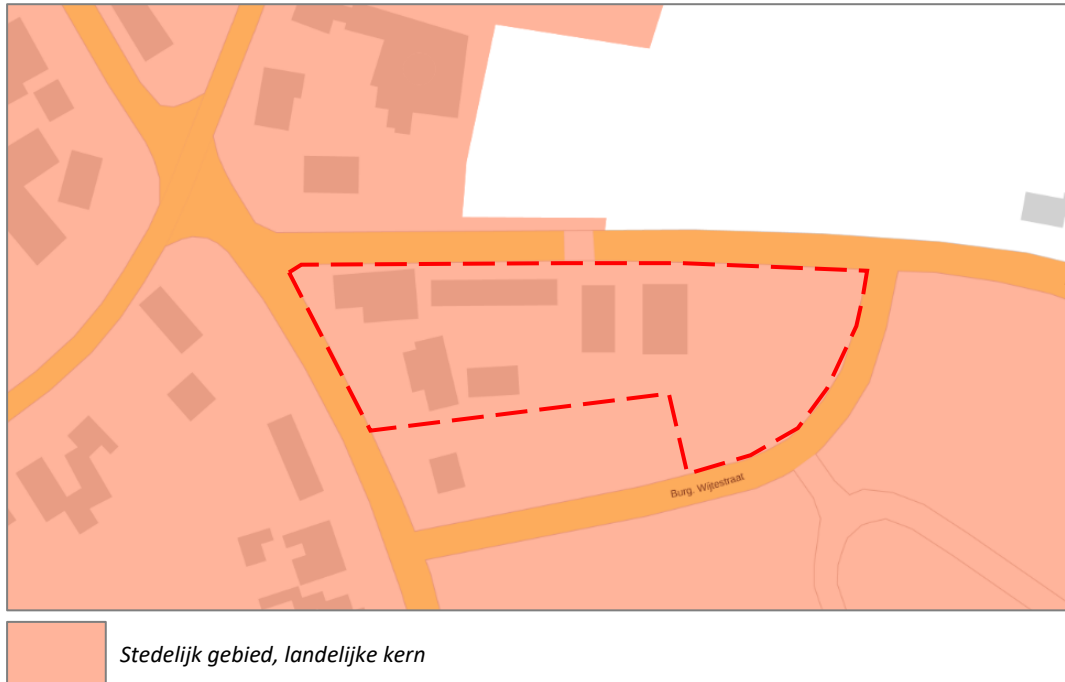
Instructieregels voor gemeenten

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn instructieregels voor gemeenten opgenomen. De instructieregels zijn overgenomen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant en gelden voor bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Werkingsgebieden binnen het plangebied

Alle regels van de Interim omgevingsverordening zijn gekoppeld aan werkingsgebieden die op de kaart van de verordening zijn weergegeven. Voor de toepassing van de regels in hoofdstuk 3 van de verordening is Brabant onderverdeeld in drie werkingsgebieden: het Natuur Netwerk Brabant (NNB), het stedelijk gebied en het landelijk gebied.

Binnen het landelijk gebied wordt nader onderscheid gemaakt in de werkingsgebieden gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel. Daarnaast gelden voor een groot aantal regels specifieke werkingsgebieden, bijvoorbeeld voor de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is, voor de ecologische verbindingzones en voor de gebieden waar extra beperkingen gelden voor veehouderijen.



Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het stedelijk gebied. Het provinciaal beleid is gericht op het bundelen van de verstedelijking in het stedelijk gebied en in de gebieden die zijn aangewezen als verstedelijking afweegbaar. Binnen het stedelijk gebied zijn gemeenten vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkelingen, met inachtneming van de aanvullende regels die de verordening stelt, onder andere op het gebied van de plancapaciteit voor woningbouw en bedrijventerreinen. Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik en duurzame stedelijke ontwikkeling zijn het uitgangspunt voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

3.1.4 Conclusie provinciaal beleid

Dit bestemmingsplan maakt de toevoeging van één extra woning mogelijk. De woning wordt in het stedelijk gebied gerealiseerd. In paragraaf 3.2.2 wordt aangetoond dat het initiatief past binnen het (regionaal afgestemde) gemeentelijke woningbouwprogramma. Voor de gronden in het plangebied zijn in dit bestemmingsplan bouw- en gebruiksmogelijkheden toegekend die passen binnen de stedenbouwkundige structuur van Budel. Hiermee wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied beschermd. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Cranendonck 2024, Landelijke Klasse

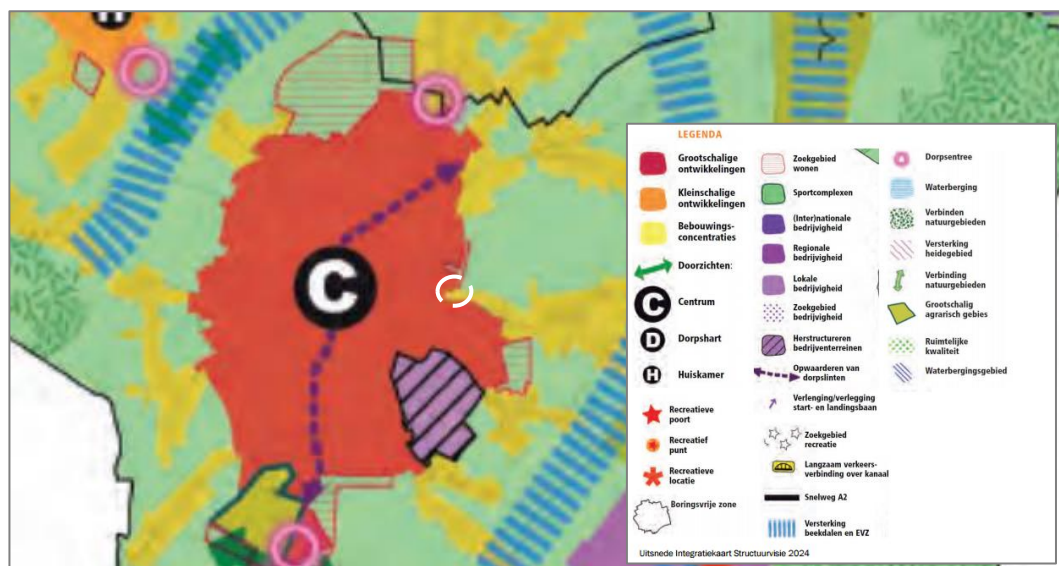
De gemeenteraad van Cranendonck heeft op 7 juli 2015 de gemeentelijke structuurvisie vastgesteld. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven.

Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt. De structuurvisie bestaat uit 3 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.



Uitsnede integratiekaart Structuurvisie 2024

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

Relevantie voor het plangebied

In dit plan wordt voorzien in de herbestemming van het agrarische perceel Bosch 2 naar een bedrijfspersceel. Tevens wordt op de locatie een nieuwe vrijstaande woning mogelijk gemaakt. In de kern Budel wordt ingezet op de (her)ontwikkeling van inbreidingslocaties. Onderhavige locatie betreft een inbreidingslocatie op een open plek in de bestaande bebouwingsstructuur. Door aansluiting te zoeken bij de omliggende bebouwing past de woning binnen het straatbeeld en het karakter van de omgeving. Met de herbestemming van het bedrijfspersceel wordt mogelijke leegstand op termijn voorkomen.

3.2.2 Woonvisie 2018 – 2030

De gemeenteraad van Cranendonck heeft op 28 januari 2018 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.
- De bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Aandacht wordt gericht op verbetering en transformatie van bestaande locaties naar kwaliteit en invulling die past bij de vraag van de toekomst en 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 zestiger en zeventiger jaren vraagt hierbij extra aandacht evenals initiatieven in het buitengebied als mogelijke oplossing voor vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties.
2. Inspelen 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. Nadruk leggen 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. Alleen inzetten 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. Voor transformatie en woningbouwplannen aansluiten bij de uitgangspunten van de Nota Omdenken. Bij woonomgeving gaan we telkens uit van zowel het stedelijk als landelijk gebied.

Relevantie voor het plangebied

De nieuwe woning wordt met kwaliteit opgezet, passend binnen het dorpsmilieu. Het initiatief voorziet in de bouw van één vrijstaande woning. De bouw van de woning maakt onderdeel uit van afspraken, die gemaakt zijn voor gedeeltelijke beëindiging van een agrarisch bedrijf waarbij het woon- en leefklimaat voor de omgeving aanzienlijk verbetert door het wegnemen van een milieucirkel. Deze kwalitatieve verbetering voldoet aan de doelstellingen van de Structuurvisie en de Woonvisie 2018-2030.

3.2.3 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

De gemeenteraad heeft op 22 juni 2016 de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck' vastgesteld. In de nota is een aanzet gegeven voor de actualisatie van de Woonvisie 2012-2022 en het bijbehorende woningbouwprogramma. Actualisatie is noodzakelijk vanwege een veranderende vraag op de woningmarkt, verdergaande vergrijzing en de decentralisatie van de zorg. Uitgangspunt voor het gemeentelijke woningbouwprogramma is de Regionale Agenda Wonen. Op grond van de regionale afspraken moeten in Cranendonck nog 680 woningen worden toegevoegd in de periode 2015-2024. In de periode 2025-2030 zijn naar verwachting nog eens 160 extra woningen nodig. De kwantitatieve woningbouwopgave is in de nota 'Omdenken in Cranendonck' verdeeld over de zes dorpskernen. Daarbij is 10% van de opgave als 'flexibele ruimte' achtergehouden en niet toegekend aan één van de kernen. In Budel worden in de periode 2015-2024 238 woningen gerealiseerd. Dit is 35% van de gemeentelijke woningbouwopgave.

Relevantie voor het plangebied

In de beleidsnota is een afwegingskader opgenomen om te komen tot prioritering van nieuwe woningbouwprojecten. Het doel daarvan is om inhoudelijk richting te geven aan de uitvoering van projecten en initiatieven. Onderstaand vindt een toetsing plaats aan deze aspecten.

Woningbehoefte voor de (middel)lange termijn

In het plangebied wordt één woning gerealiseerd. Gelijktijdig vervalt de wijzigingsbevoegdheid voor de toevoeging van vijf woningen, die op het perceel Bosch 2 was opgenomen. Per saldo wordt de woningbouwcapaciteit in het plangebied dus met vier woningen verminderd. De wijzigingsbevoegdheid voor vijf woningen was onderdeel van de bestaande plancapaciteit in de gemeente Cranendonck en de kern Budel. De bestaande vijf bouwtitels zijn (als onderdeel van de bestaande plancapaciteit) meegenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Op basis van de Nota omdenken is invulling ervan mogelijk, aangezien het huidige aantal woningbouwtitels het woningbouwprogramma voor Budel (238 woningen tot 2024) niet overschrijdt.

Ruimtelijke kwaliteit

De nieuwe woning wordt gerealiseerd aan de Bosch, op een open plek tussen het bebouwde perceel Bosch 2 en de (toekomstige) woningen in het noordelijk deel van de wijk Boschakker. De realisatie van een vrijstaande woning draagt bij aan het bebouwingsbeeld en de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Op de locatie waar de woning wordt gebouwd, is geen bebouwing aanwezig. Er wordt daardoor geen bijdrage geleverd aan transformatie van bebouwing of het voorkomen van ongewenste leegstand.

Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen

Het initiatief voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning in Budel. Het initiatief levert geen bijdrage aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen. Wel wordt bij het bouwen van de woning aandacht besteed aan levensloopbestendig bouwen.

Bijdrage aan sociale cohesie

Het initiatief betreft de realisatie van één vrijstaande woning en draagt niet bij aan de sociale cohesie.

Bijdrage aan duurzaamheid

De woning dient aan de wettelijke vereisten te voldoen. Het is in dit stadium nog niet bekend welke aanvullende duurzaamheidsmaatregelen de initiatiefnemer zal treffen. Dit aspect wordt nader uitgewerkt in het kader van de bouwaanvraag voor de woning.

Juridisch-planologische status

In het bestemmingsplan 'Kom Budel' is voor het agrarische perceel Bosch 2 voorzien in een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de bouw van vijf woningen. Deze wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen en wordt in dit bestemmingsplan vervangen door een directe bouwtitel voor één woning op het naastgelegen perceel. Per saldo wordt de plancapaciteit met vier woningen teruggebracht.

Financiën

Dit bestemmingsplan draagt bij aan een waardevermeerdering van de in de directe omgeving gelegen gemeentelijke gronden. De eigenaar van het agrarisch bedrijf en de gemeente zijn overeengekomen dat de veeteeltactiviteiten worden gestopt, de bijbehorende vergunning wordt ingetrokken en de gemeente de ondernemer financieel compenseert in de vorm van een bebouwbaar kavels. De bijbehorende kosten worden als investering ingebracht bij de ontwikkeling van de gemeentelijke gronden.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Bodem

In het geval van nieuwe ontwikkelingen en bestemmingswijzigingen dient te worden beoordeeld of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie. In 2019 is daarom een verkennend bodemonderzoek verricht voor vier percelen in de omgeving van de Burgemeester Wijtestraat, waaronder het bedrijfsperceel Bosch 2 en de naastgelegen groenstrook waarin de bouw van een woning is voorzien.¹ Het verkennend bodemonderzoek heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een booronderzoek. Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is een aanvullend en nader onderzoek naar asbest en grondwater verricht.² Beide rapportages zijn als bijlage opgenomen. Hierna zijn de resultaten samengevat.

Bestemming 'Bedrijf'

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat ter plaatse van de gronden waarvan de bestemming wijzigt van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' de boven- en ondergrond plaatselijk matig verontreinigd is met zink en over het algemeen licht verontreinigd is met cadmium, lood en/of zink. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties barium, cadmium, nikkel, zink en 1,2-dichloorethenen aangetoond. Behoudens de toplaag van de druppelzone onder de asbesthoudende dakbedekking van de noordwestelijke schuur is op het terrein geen sprake van een asbestverontreiniging.

In de toplaag van de druppelzone onder de asbesthoudende dakbedekking van de noordwestelijke schuur is een asbestgehalte aangetroffen dat de streefwaarden overschrijdt. Hierdoor is er op basis van de locatiespecifieke risicobeoordeling volgens bijlage 3 (protocol asbest) van de Circulaire bodemsanering, ondanks dat de interventiewaarde voor asbest niet wordt overschreden, sprake van een 'onaanvaardbaar humaan risico' waarvoor mogelijk een spoedeisende sanering noodzakelijk is (binnen 4 jaar na afgifte beschikking 'ernst en spoed' door het bevoegd gezag). Echter, de feitelijke functie en het gebruik (opslag en stalling agrarisch bedrijf) van de locatie wijzigt met deze bestemmingswijziging niet. Daarnaast wordt de huidige inrichting, inclusief bebouwing, behouden en vinden er geen graafwerkzaamheden plaats. Hierdoor blijft de bron (asbesthoudende dakbedekking) van de verontreiniging op de locatie aanwezig. De locatie waar asbest is aangetroffen, betreft een zeer smalle strook bodem tussen een heg (afscheiding perceel) en de muur van de schuur. De bodem is braakliggend en bedekt met vegetatie. Als een locatie permanent en volledig bedekt is met gras of vergelijkbare dichte vegetatie en de locatie wordt niet bewerkt of betreden, dan kan er geen verwaaiing plaats vinden en is er géén sprake van onaanvaardbare risico's.

Aangezien er geen wijzigingen plaatsvinden in de feitelijke functie en het gebruik van de locatie, de huidige inrichting en bebouwing (inclusief asbesthoudende dakbedekking) behouden blijven, gelet op de ligging tussen een heg en de muur van de schuur en aangezien er sprake is van de aanwezigheid van dichte vegetatie (braakliggend), is er niet direct sprake van onaanvaardbare humane risico's bij het huidige gebruik. Hierdoor zijn er ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Hierbij dient opgemerkt te worden dat bij een eventuele toekomstige ontwikkeling van de locatie, bij wijziging van het gebruik, bij verwijdering van de vegetatie en/of bij toekomstige graafwerkzaamheden wel een bodemsanering op de locatie uitgevoerd moet worden. Graafwerkzaamheden zijn daar niet toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag.

¹ Verkennend bodemonderzoek Burgemeester Wijtestraat e.o. te Budel, BKK Bodemadvies, 6 juni 2019

² Aanvullend en nader onderzoek (asbest en grondwater) binnen de locatie Burgemeester Wijtestraat e.o. te Budel, BKK Bodemadvies, 17 juli 2019

Bestemming 'Wonen' en 'Tuin'

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat ter plaatse van de gronden waarvan de bestemming wijzigt van 'Agrarisch' en 'Groen' naar 'Wonen' en 'Tuin' de boven- en ondergrond maximaal licht verontreinigd is met cadmium, lood en/of zink. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties barium, zink en xylenen aangetoond. Op de locatie is geen sprake van een asbestverontreiniging. Aangezien de bovengrond volgens een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'industrie' is aanvullend een gebiedsspecifieke risicobeoordeling uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bodem voldoet aan de functie 'wonen met tuin'. Daarom zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Conclusie

Ten aanzien van de milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijzigingen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat ter plaatse van de asbestverontreiniging in de toplaag van de druppelzone onder de asbesthoudende dakbedekking van de noordwestelijke schuur een asbestverontreiniging is aangetoond, die bij het huidige gebruik echter geen onaanvaardbaar risico vormt. Bij een eventuele toekomstige ontwikkeling van de locatie, wijziging van het gebruik, verwijdering van de vegetatie en/of toekomstige graafwerkzaamheden moet een bodemsanering op de locatie uitgevoerd worden. Graafwerkzaamheden zijn hier niet toegestaan zonder toestemming van het bevoegd gezag.

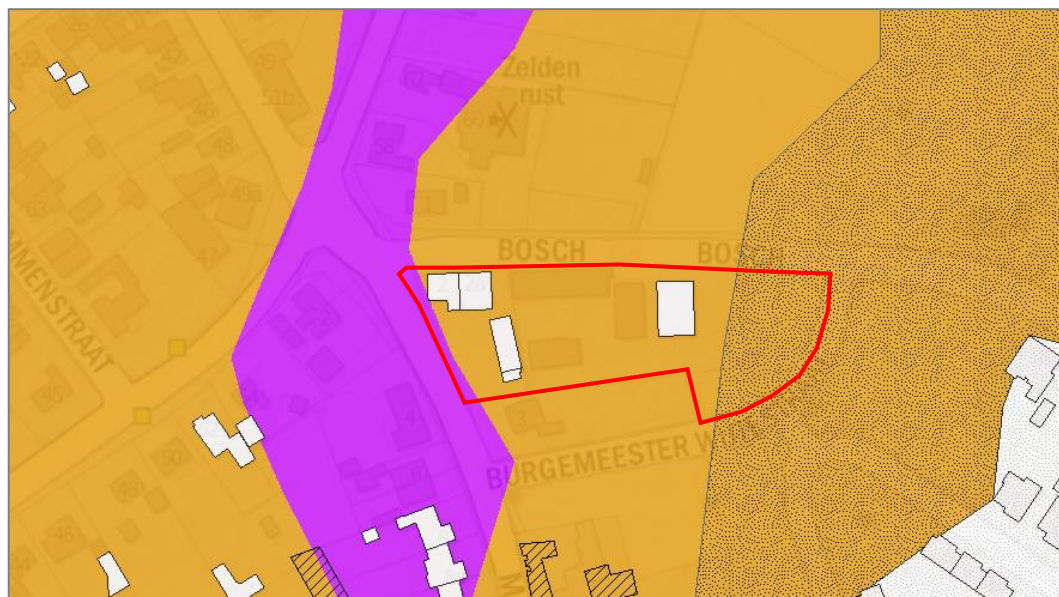
4.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. De gemeente Cranendonck heeft haar archeologisch beleid vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Cranendonck' (29 mei 2012). Op basis van het beleidsplan worden in bestemmingsplannen voorwaarden gesteld aan omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouwen, aanleggen en slopen. Doel van het beleid is om archeologische waarden te beschermen, aangezien zij een bron van kennis van het verleden zijn. De beleidskaart archeologie is afgeleid van de waarden- en verwachtingenkaarten, maar is qua kaartbeeld vereenvoudigd en geschematiseerd. Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden.

Om tot een afgewogen beleid te komen is het gemeentelijk grondgebied in zeven categorieën verdeeld. Of een onderzoeksplicht van toepassing is, verschilt per categorie. Per categorie zijn ondergrenzen voor de omvang en de diepte van de ingreep bepaald. De categorieën worden in bestemmingsplannen vertaald door het opnemen van verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'.



	Categorie 1: Archeologisch monument		Esdek
	Categorie 2: Gebied van archeologische waarde		Mogelijk verstoord
	Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)		Water
	Categorie 4: Gebied met hoge verwachting		
	Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting		
	Categorie 6: Gebied met lage verwachting		
	Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting		

Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied ligt voor het overgrote deel in een gebied met hoge verwachting (categorie 4) en voor een klein deel in gebied met een 'hoge verwachting, historische kernen en linten' (categorie 3). De archeologische beleidskaart is doorvertaald in het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel'. Voor het grootste deel van het plangebied – inclusief de gronden waarop het bouwvlak voor de nieuwe woning is opgenomen – geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Archeologisch onderzoek is binnen deze bestemming pas nodig als de verstoringsoppervlakte groter is dan 500 m². Omdat het bestemmingsplan de bouw van maximaal één woning (met bijgebouwen) mogelijk maakt, wordt deze ondergrens niet overschreden. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 3' uit het bestemmingsplan 'Kom Budel' zijn overgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan als gevolg van verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder vormt het wettelijk kader voor wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en geluid afkomstig van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De nieuwe woning in het oostelijk deel van het plangebied ligt in de geluidzone van de Burgemeester van Houtstraat, de Deken van Baarsstraat, de Meemortel, de Burgemeester Wijtestraat en de Bosch (50 km/h-wegen). Er is daarom akoestisch onderzoek verricht.³ De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. In het akoestisch onderzoek is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook De Beuk (30 km/h) meegenomen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning onder de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder van 48 dB ligt. Er zijn daarom vanwege wegverkeerslawaaï geen beperkingen voor de bouw van de woning en er hoeven geen aanvullende maatregelen te worden genomen of een hogere waarde te worden verleend.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Niet in betekende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Als regel geldt dat projecten die minder dan 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ bijdragen (3% van 40 µg/m³ oftewel 1,2 µg/m³) als 'niet in betekende mate' kunnen worden aangemerkt. Voor deze projecten kan een toetsing aan de grenswaarden dus achterwege blijven. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekende mate' bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of minder dan 3.000 woningen bij twee gelijkwaardige ontsluitingswegen.

Voor ontwikkelingen die niet onder een categorie van de 'Regeling niet in betekende mate' vallen, heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met kenniscentrum InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Met deze rekentool, die jaarlijks wordt geactualiseerd, kan eenvoudig worden bepaald of een plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Als invoergegevens zijn uitsluitend het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer nodig. Voor het overige wordt in de nibm-tool uitgegaan van worst case invoergegevens.

Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van één woning mogelijk en wijzigt de bestemming 'Agrarisch' voor het perceel Bosch 2 in de bestemming 'Bedrijf'. Op dit moment vinden op het perceel al bedrijfsactiviteiten plaats in de vorm van een kleinschalig aannemersbedrijf en wordt al materieel ten dienste van de akkerbouw tak gestald, zodat het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijfsp perceel in de praktijk niet zal wijzigen ten gevolge van de bestemmingswijziging.

³ Rapport akoestisch onderzoek Bosch ong, Budel, CroonenBuro5, 18 april 2019

Om aan te tonen dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt, is een berekening uitgevoerd met de nibm-tool. Deze berekening is worst case uitgevoerd: er is niet uitgegaan van de toename van verkeersbewegingen, maar van het totale aantal verkeersbewegingen dat in de plan-situatie te verwachten is, dus inclusief de verkeersbewegingen die nu ook al plaatsvinden. Voor de woning is uitgegaan van 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de verkeersaantrekkende werking van het bedrijfsperceel is aangesloten bij de uitgangspunten voor het akoestisch onderzoek naar bedrijfslawaaï (zie paragraaf 4.7). Dat betekent:

- 14 motorvoertuigbewegingen per etmaal met een busje voor het bouwbedrijf;
- 2 motorvoertuigbewegingen per etmaal met een tractor voor het bouwbedrijf;
- 4 motorvoertuigbewegingen per etmaal met een tractor voor het akkerbouwbedrijf.

In totaal is dus sprake van 28 motorvoertuigbewegingen per etmaal, waarvan 6 met een tractor. In de nibm-tool is het aantal van 28 motorvoertuigbewegingen ingevoerd, met een percentage vrachtverkeer van 22%. Dat geeft de volgende uitkomst.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		28
Aandeel vrachtverkeer		22,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De maximale bijdrage vanwege het verkeer is 0,06 µg/m³ NO₂ respectievelijk 0,01 µg/m³ PM₁₀. Deze bijdragen blijven ruim onder de grens van 'niet in betekenende mate' (1,2 µg/m³). Het initiatief draagt dus 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteit in het plangebied

Hoewel het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt, is het gewenst om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit in het plangebied. Volgens kaarten van het RIVM, die beschikbaar zijn op de website atlasleefomgeving.nl, bedraagt de jaargemiddelde concentratie NO₂ in het plangebied tussen de 16 en 18 µg/m³ (peiljaar 2017). De jaargemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt tussen de 18 en 19 µg/m³ en de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} (een deelverzameling van PM₁₀) tussen de 11 en 12 µg/m³. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³, die geldt voor zowel NO₂ als PM₁₀ en aan de grenswaarde van 25 µg/m³, die geldt voor PM_{2,5}. Gelet op de lage concentratie PM₁₀ bedraagt het aantal dagen dat de 'piekwaarde' voor PM₁₀ wordt overschreden (een etmaalgemiddelde concentratie van meer dan 50 µg/m³) minder dan de toegelaten 35 dagen. Binnen het plangebied is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat uit het oogpunt van luchtkwaliteit.

4.5 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening: de Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden met de algemene rekenregel van het waterschap. Voor ontwikkelingen met een toename van het verhard oppervlak < 2.000 m² wordt door het waterschap geen compensatie geëist, omdat deze oppervlakten hydrologisch gezien tot dermate kleine afvoeren leiden dat ze geen probleem vormen voor het lokale watersysteem. Voor dergelijke kleinschalige initiatieven is het gemeentelijk beleid dus maatgevend.

Het aspect 'water' heeft ook een plaats gekregen in het beleid van de gemeente Cranendonck, in de vorm van het verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2016-2022. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de komende jaren, met een doorkijk naar de toekomst, invulling wordt gegeven aan de zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater. De uitwerking van de hemelwaterzorgplicht is nader uitgewerkt in het rapport 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck'. Het verwerken van het hemelwater op eigen terrein is daarbij een belangrijk speerpunt voor de komende jaren. Bij een toename van verhard oppervlak boven de 2.000 m² wordt een compensatieberging geëist van 60 mm. Bij een toename van verhard oppervlak onder de 2.000 m² wordt een compensatieberging geëist van 15 mm.

Waterhuishoudkundige situatie

Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben heeft het waterschap de Watertoetsviewer ontwikkeld. In het kader van het watertoetsproces zijn hierbij de relevante en beschikbare wateraspecten digitaal beschikbaar. Voor het plangebied blijkt het volgende uit de viewer.

In het plangebied zijn geen kunstwerken of beschermde watergangen gelegen. De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 32,0 m + NAP (AHN2). Uit de Watertoetsviewer blijkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 200 – 250 cm onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand bevindt zich op meer dan 250 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit zand.

Waterkwantiteit

In dit bestemmingsplan wordt, naast de functiewijziging van het (agrarisch) bedrijfsperceel, de bouw van één vrijstaande woning met bijgebouwen mogelijk gemaakt. Behoudens de bouw van de extra woning wijzigt niets aan de situatie met betrekking tot bebouwing en verharding. De voorgenomen ontwikkeling resulteert ten gevolge van de bouw van de woning in een toename van het bebouwd en verhard oppervlak in het plangebied. In de volgende tabel zijn de extra bebouwingsmogelijkheden inzichtelijk gemaakt en weergegeven.

Oppervlakte	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte hoofdgebouw (oppervlakte bouwvlak)	330
Dakoppervlakte bijgebouwen (maximale oppervlakte bijgebouwen)	100
Totaal	430

De toename van het bebouwd oppervlak in het plangebied bedraagt op grond van de bouw mogelijkheden van dit bestemmingsplan maximaal 430 m². Daarnaast zal een deel van het woonperceel worden verhard ten behoeve van een oprit en tuinverharding. Uitgaande van circa 100 m² (tuin)verharding, zal het totale bebouwd/verhard oppervlak in het plangebied circa 530 m² bedragen. De Brabant Keur is niet van toepassing, omdat het bebouwd/verhard oppervlak (ruimschoots) onder de 2.000 m² blijft. Conform het gemeentelijke verbreed rioleringsplan 2016-2020 dient op eigen terrein te worden voorzien in een compensatieberging van 15 mm.

De benodigde compensatie voor de toename van het bebouwd/verhard oppervlak bedraagt 8 m³ (530 m² x 0,015 m). Op het perceel is voldoende ruimte beschikbaar om deze waterbergingsopgave te realiseren. De wijze waarop het hemelwater wordt geborgen en geïnfiltreerd wordt in een later stadium nader uitgewerkt. In de overeenkomst die is gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer is de aanleg van een bergingsvoorziening van 8 m³ geborgd en is vastgelegd dat initiatiefnemer bij de bouw aanvraag dient aan te geven hoe de bergingsvoorziening wordt vormgegeven. Daarbij wordt, overeenkomstig het verbreed rioleringsplan, voorzien in een overloopconstructie naar een laagte in de tuin of naar het riool om regenwater ook in extreme neerslagsituaties adequaat te kunnen verwerken.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om geen gebruik te maken van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.6 Flora & fauna

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet heeft drie wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Provincies bepalen voor hun grondgebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid is alleen nog verantwoordelijk voor de ontheffingsaanvragen en de gedragscodes. De wet kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Wnb richt zich op de bescherming van:

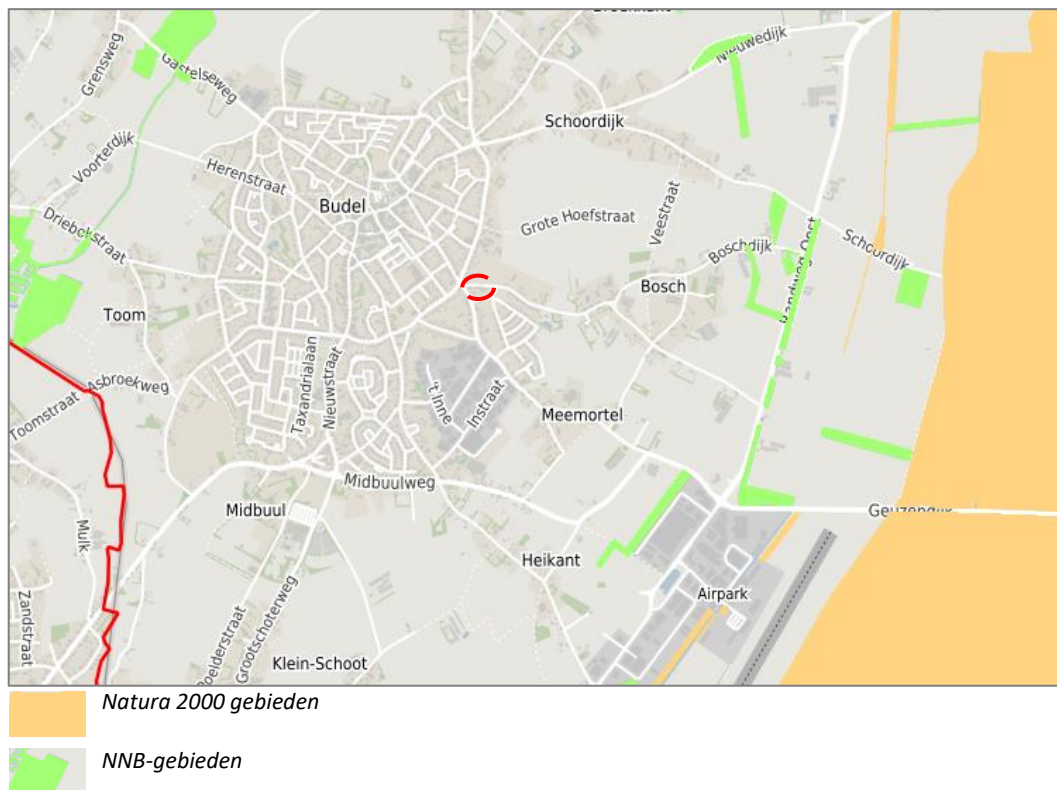
- Natura 2000-gebieden;
- Soorten van de Vogelrichtlijn;
- Soorten van de Habitatrichtlijn;
- ‘andere soorten’ (onderdeel A ‘fauna’ en onderdeel B ‘flora’).

Het Natuur Netwerk Nederland is niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar wordt beschermd via het provinciaal beleid.

Gebiedsbescherming

Het Natura 2000-gebied ‘Weerter- en Budelerbergen & Ringselven’ ligt op circa 2 km van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Brabant ligt op circa 1,25 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand tot de beschermde natuur en de kleinschaligheid van het initiatief zijn de meeste effecten op beschermde gebieden uitgesloten.

Er is geen sprake van fysieke aantasting van de natuurgebieden en effecten vanwege een toename van verstoring (bijvoorbeeld door extra betreding, geluid of verlichting) of vanwege wijzigingen in de waterhuishouding (verdroging of vernatting) zijn uitgesloten.



Natura 2000-gebieden en NNB-gebieden (Bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant)

Om te beoordelen of mogelijk sprake is van effecten vanwege een toename van stikstofdepositie is onderzoek verricht.⁴ De onderzoeksrapportage is als bijlage opgenomen. In het onderzoek is zowel dit bestemmingsplan (omzetting van agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming en toevoeging van één woning) als de mogelijke bouw van zes appartementen op de kop van De Berk en De Beuk meegenomen. Uit het onderzoek blijkt dat zowel in de realisatiefase als in de gebruiksfase sprake is van een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden van 0,00 mol/ha/jaar. Het aspect stikstof staat vaststelling van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg. Er hoeft in het kader van de Wet natuurbescherming geen Wnb-vergunning te worden aangevraagd. Bovendien wordt opgemerkt dat in de huidige situatie aan Bosch 2 te Budel een kleine veehouderij is vergund. Hoewel het niet nodig is om de veehouderij in te zetten voor saldering, blijkt uit een indicatieve berekening dat het omzetten van de veehouderij leidt tot een afname van circa 0,16 mol/ha/ja op het dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. Het plan leidt dan ook tot een afname van stikstofdepositie.

Soortbescherming

Dit bestemmingsplan voorziet in de functiewijziging van een (agrarisch) bedrijfsperceel en in de bouw van een nieuwe woning. Omdat ten behoeve van de bouw van de woning enkele bomen worden gekapt en overige vegetatie wordt verwijderd, is onderzoek verricht om te bepalen of de natuurwetgeving de ontwikkeling in de weg staat.⁵ De onderzoeksrapportage is als bijlage opgenomen. Uit de flora- en fauna-inspectie blijkt het volgende:

⁴ AERIUS-berekeningen Bosch 2 en 6 appartementen kop van de Berk/de Beuk, Antea Group, 21 januari 2020

⁵ Flora- en fauna-inspectie voor de bouw van een woning aan Bosch te Budel, Fauna-consult, 23 april 2019

- Zoogdieren: Gebouwen en holle bomen zijn in het plangebied afwezig. De rechtlijnige beplanting in het plangebied is doodlopend. Vleermuisverblijven en hun vaste vliegroutes en/of foerageergebieden zijn hier dus afwezig. De schuren ten westen van het plangebied zijn geïnspecteerd. Deze zijn ongeschikt voor vleermuisverblijven. Overige algemene zoogdieren zoals de veldmuis kunnen wel in het plangebied voorkomen.
- Vogels: Om het plangebied zijn soorten als pimpelmees, vink, Turkse tortel, kauw, spreeuw en holenduif waargenomen. Vogelsoorten waarvan het nest jaarrond beschermd is, zijn in het plangebied afwezig en ook in de schuren naast het plangebied. Het is wel mogelijk dat in het broedseizoen algemene vogelsoorten als de merel in het plangebied gaan broeden.
- Planten: In het plangebied zijn tijdens het veldbezoek alleen algemene, niet beschermde planten waargenomen.
Amfibieën en andere soorten: De met vegetatie begroeide delen van het plangebied dienen mogelijk als landhabitat van enkele algemene amfibieënsoorten. Wateren die als voortplantingshabitat voor amfibieën kunnen dienen, komen echter niet in het plangebied voor. Reptielen en andere soorten, die beschermd zijn onder de Wnb, zijn niet te verwachten in het plangebied.

In het plangebied komen dus mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Wel geldt voor alle amfibieën en zoogdieren de zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst. Verstoring en vernietiging van vogelnesten is te vermijden, door het verwijderen van opgaande vegetatie en het kappen van bomen buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren. In dat geval is er geen sprake van belemmeringen vanwege de Wet natuurbescherming.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren, waaronder geluid, geur en gevaar, een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het omgevingstype in het plangebied kan, door de aanwezigheid van hoofdinfrastructuur en in de omgeving aanwezige bedrijvigheid en functies, worden getypeerd als 'gemengd gebied'. Doordat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de indicatieve afstanden worden gecorrigeerd.

Toetsing initiatief

Het plangebied ligt in het oosten van Budel, nabij het buitengebied. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf'. In deze bestemming worden bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 toegestaan, alsmede de stalling van materieel en opslag ten behoeve van een akkerbouwbedrijf. De toekomstige bedrijfsactiviteiten vallen binnen milieucategorie 2, waardoor een indicatieve afstand van 10 meter geldt. De bestaande woning Meemortel 3 en de nieuwe woning in het oostelijk deel van het plangebied staan binnen deze 10 meter. Gelet op de aard van de activiteiten die in het plangebied worden toegestaan (lichte bedrijvigheid en opslag/stalling ten behoeve van een akkerbouwbedrijf) zijn de aspecten geur, stof en gevaar niet relevant. Het is wel van belang om te bepalen of de bedrijfsactiviteiten uit akoestisch oogpunt inpasbaar zijn in relatie tot de bestaande woningen in de omgeving en de nieuwe woning. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de bedrijfsactiviteiten op het perceel Bosch 2.⁶ In dit onderzoek, dat als bijlage is opgenomen, is enerzijds onderzocht of de bedrijfsactiviteiten die door de functiewijziging mogelijk worden gemaakt hinder veroorzaken bij bestaande woningen. Anderzijds is onderzocht of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning op de groenstrook.

Uit het onderzoek is gebleken dat het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen in de directe nabijheid van het perceel Bosch 2 in beginsel in voldoende mate is beschermd tegen de geluidshinder afkomstig van geluidbronnen, aangezien de bedrijfsactiviteiten conform het Activiteitenbesluit zijn gebonden aan geluidsnormen. Indien op de erfgrans tussen het bedrijf Bosch 2 en de nieuwe woning een gesloten erfafscheiding met een hoogte van ten minste 2 meter en een massa van ten minste 15 kg/m² wordt gerealiseerd, is ook ter plaatse van de nieuwe woning sprake van een goed woon- en leefklimaat. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die bepaalt dat de gronden en gebouwen uitsluitend in gebruik genomen mogen worden voor wonen als de erfafscheiding is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, die het mogelijk maakt om de bouw van de erfafscheiding achterwege te laten. Dit mag als er wordt gekozen voor een akoestisch gelijkwaardige oplossing of als de situering of uitvoering van de woning zodanig is, dat er geen sprake meer is van een overschrijding van de geluidsnormen op de gevels van de woning. Dit kan bijvoorbeeld door in plaats van een erfafscheiding een bijgebouw te realiseren, of door de gevels waarop een (te) hoge geluidbelasting optreedt uit te voeren als zogenaamde dove gevels, waarin geen te openen delen aanwezig zijn.

In het akoestisch onderzoek is de woning aan de Bosch 2a (de oostelijke woning in de boerderij in de noordwestelijke hoek van het plangebied) niet beoordeeld. Hoewel deze woning in het geldende bestemmingsplan 'Kom Budel' een woonbestemming heeft, fungeert deze namelijk als bedrijfswoning. Omdat sprake is van een gedeelde inrit voor de woning en het naastgelegen bedrijfsperceel vinden op korte afstand van de woning rijbewegingen plaats op het bedrijfsperceel. Dit levert geen problemen op zolang de woning feitelijk wordt gebruikt als bedrijfswoning.

⁶ Akoestisch onderzoek woon- en leefklimaat, ODZOB, 10 november 2017

Mocht in de toekomst sprake zijn van afsplitsing van de woning, dan dient op dat moment te worden beoordeeld of dit uit oogpunt van milieuhinder aanvaardbaar is. Het bedrijf zal dan namelijk ook op de woning Bosch 2a dienen te voldoen aan de (geluid)normen van het Activiteitenbesluit. Omdat op het bedrijfsperceel slechts lichte bedrijvigheid wordt toegestaan (milieucategorie 1 en 2) en het perceel beschikt over een tweede inrit op grotere afstand van de woning Bosch 2a (oostelijk van de knip in de Bosch) mag worden aangenomen dat ook in het geval van afsplitsing sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning, eventueel na het treffen van maatregelen. Op dit moment heeft noch de initiatiefnemer, noch de omgeving baat bij een wijziging van de bestemming 'Wonen' naar een bestemming voor een bedrijfswoning. In dit bestemmingsplan is de woonbestemming voor de woning Bosch 2a daarom gehandhaafd.

Tegenover het plangebied staat de molen 'Zeldenrust'. De molen is bestemd als 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven in milieucategorie 1 en 2 en detailhandelsactiviteiten toegestaan. Vanwege de ligging in 'gemengd gebied' geldt hiervoor een indicatieve richtafstand van 10 meter. De toekomstige woning staat op circa 70 meter van de bedrijfsbestemming en staat daarmee ruim buiten de indicatieve afstand. Ten noordoosten van het plangebied is een bedrijf gevestigd op het perceel Bosch 3. Het bedrijf is in het geldende bestemmingsplan specifiek bestemd als herstelinrichting voor landbouwmachines. De bedrijfsactiviteiten vinden plaats achterop het perceel. Aan de voorzijde van het perceel, aan de zijde van het plangebied, staat de bedrijfswoning. De bestaande woning Bosch 16 staat op circa 15 meter van de inrit van het bedrijf. Het bedrijf moet in de huidige situatie ter plaatse van deze woning voldoen aan de regelgeving uit het Activiteitenbesluit. De nieuwe woning in het plangebied staat op aanzienlijk grotere afstand van het bedrijf dan de bestaande woning Bosch 16, waardoor de nieuwe woning geen extra belemmering vormt voor de bedrijfsactiviteiten en ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geconcludeerd kan worden dat, mits een erfafscheiding wordt gerealiseerd op de perceelsgrens tussen de nieuwe woning en het bedrijfsperceel Bosch 2 (of een gelijkwaardige maatregel wordt getroffen), er geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.8 Externe veiligheid

De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid is gericht op de beperking en beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen als op het transport ervan. Het uitgangspunt is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de omgeving van het perceel Bosch 2 is geen sprake van bedrijven of transportroutes die relevant zijn uit het oogpunt van externe veiligheid. Op circa 300 meter ten oosten van het plangebied ligt een gasleiding van de Gasunie. Deze leiding heeft een diameter van 168 mm en een maximale werkdruk van 40,00 bar. Op basis van het handboek 'Buisleidingen in bestemmingsplannen' geldt voor dergelijke buisleidingen een invloedsgebied van 70 meter (begrensd door de 1%-letaliteitcontour). Het perceel ligt ruim buiten deze contour. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.9 Verkeer en parkeren

Ten gevolge van de bouw van een woning op het perceel Bosch 2 verandert de verkeerskundige situatie niet. Conform gemeentelijk beleid moeten er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Er is voldoende ruimte aanwezig op het perceel om hieraan te voldoen. In de planregels is een parkeerregeling opgenomen, zodat er bij een bouwaanvraag getoetst wordt aan dit aspect.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat cultuurhistorische waarden in het proces van ruimtelijke ordening moeten worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Toetsing initiatief

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van zowel de gemeente Cranendonck als de provincie Noord-Brabant blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. In de omgeving van het plangebied zijn wel een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Zo zijn de straten Meemortel en Bosch beide aangeduid als lijn van redelijk hoge waarde. De straat Bosch vormt de grens van het ten noorden gelegen akkercomplex Schoordijk en Bosch. De molens 'Zeldenrust' en 'Nooit Gedacht' zijn beide aangeduid als rijksmonument. De molens hebben een molenbiotoop die is gelegen over het plangebied. Hierna wordt ingegaan op de molenbiotopen van de molens 'Zeldenrust' en 'Nooit Gedacht'.

Molenbiotopen

Het plangebied valt binnen de molenbiotopen van de molens 'Zeldenrust' en 'Nooit Gedacht'. Rond de molens is sprake van een zone van 400 meter, waarin regels gelden ter bescherming van de windvang en het vrije zicht op de molen. Binnen een molenbiotoop gelden hoogtebeperkingen voor de oprichting van nieuwe bouwwerken. De maximale bouwhoogte van nieuwe bebouwing wordt bepaald door de afstand van de bebouwing tot de molen en de hoogte van de belt of de stelling.

Binnen een afstand van 100 meter van de molen mag geen bebouwing worden opgericht die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. In het geval van molen 'Zeldenrust' komt dat overeen met een hoogte van 4,0 meter vanaf het maaiveld en voor molen 'Nooit Gedacht' komt dat overeen met de hoogte van de stelling op 5,4 meter vanaf het maaiveld.

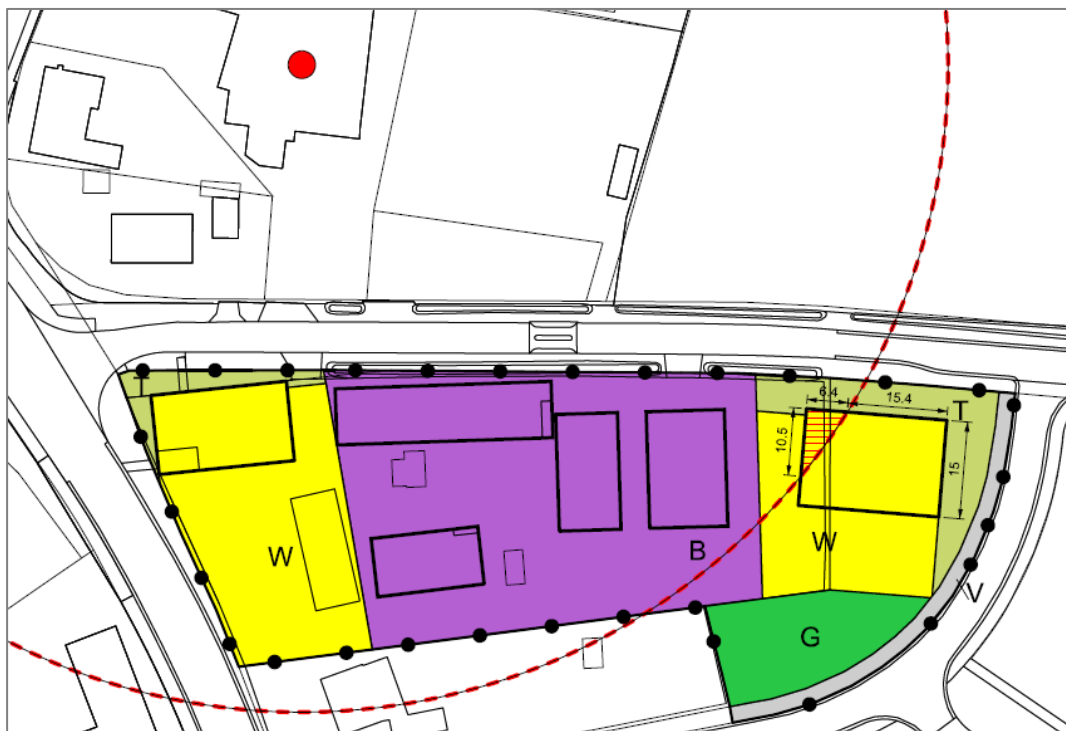
Voor het bepalen van de maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op een afstand tussen de 100 en 400 meter van een molen wordt de biotoopformule gehanteerd, zoals die is geformuleerd door vereniging 'De Hollandsche Molen'. Vanaf 100 meter geldt een oplopende lijn die met de volgende formule te bepalen is: $H(x) = x/n + c \cdot z$ waarin:

- $H(x)$ = maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand
- x (in meters) x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters)
- n = constante, afhankelijk voor de ruwheid van de omgeving: 140 in open gebied, 75 in ruw gebied, 50 in gesloten (stedelijk) gebied
- c = constante, gewoonlijk 0,2

– z = askophoogte

Molen 'Zeldenrust'

De askophoogte van molen 'Zeldenrust' bedraagt de helft van de vlucht (0,5 x 26,84 meter) + de hoogte van de bebouwing onder de molen (4,0 meter), oftewel 17,42 meter. Uitgaande van de biotoopformule en de constante voor stedelijk gebied mag de hoogte van bouwwerken op een afstand van 100 m tot 400 m van de molen niet meer bedragen dan de maximaal toelaatbare hoogte, zoals berekend met de biotoopformule $H(x) = x/50 + 0,2 \cdot 17,42$, waarbij x staat voor de afstand vanaf de molen. Op een afstand van 100 meter van de molen mag dus 5,5 meter hoog worden gebouwd. Dit is de maximale goot- en bouwhoogte die in dit bestemmingsplan is toegelaten voor de nieuwe woning. De molenbiotoop van de molen 'Zeldenrust' is op de verbeelding aangeduid als 'vrijwaringszone – molenbiotoop 3'. In de planregels zijn de bijbehorende bouwregels vertaald.



Cirkel van 100 meter vanaf molen 'Zeldenrust' in relatie tot bouwvlak nieuwe woning

Op bovenstaande afbeelding is inzichtelijk gemaakt hoe het bouwvlak van de nieuwe woning zich verhoudt tot de molenbiotoop van molen 'Zeldenrust'. De noordwestelijke hoek van het bouwvlak ligt binnen 100 meter van de molen: hier geldt een maximale bouwhoogte van 4,0 meter. Voor het overige deel van het bouwvlak geldt een maximale bouwhoogte van 5,5 meter.

Molen 'Nooit Gedacht'

De askophoogte van molen 'Nooit Gedacht' bedraagt de helft van de vlucht (0,5 x 24,60 meter) + de stellinghoogte van 5,4 meter, oftewel 17,7 meter. Uitgaande van de biotoopformule en de constante voor stedelijk gebied mag de hoogte van bouwwerken op een afstand van 100 m tot 400 m van de molen niet meer bedragen dan de maximaal toelaatbare hoogte, zoals berekend met de biotoopformule $H(x) = x/50 + 0,2 \cdot 17,7$, waarbij x staat voor de afstand vanaf de molen. De molenbiotoop van molen 'Nooit Gedacht' is op de verbeelding aangeduid als 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2'. In de planregels zijn de bijbehorende bouwregels vertaald.

In de planregels is daarnaast een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen, zodat voor diverse werkzaamheden binnen de molenbiotoop, waaronder het ophogen van gronden en het aanplanten van hoogopgaande beplanting, een omgevingsvergunning benodigd is.

Toetsing initiatief

Gezien het feit dat er geen cultuurhistorische elementen/structuren in het plangebied voorkomen en dat de omliggende elementen/structuren niet geschaad worden, kan geconcludeerd worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voor onderhavig initiatief vormt.

4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Voor het garanderen van zorgvuldig ruimtegebruik is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2 opgenomen. Hierin is vastgelegd dat provincies en gemeenten benutting van de ruimte dienen te onderbouwen aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te zijn opgenomen, 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.

Toetsing initiatief

Toepassing van de ladder is in principe verplicht voor alle opgaven waarin een vorm van nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Wanneer van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is, is bepaald in artikel 1.1.1. van het Bro. De definitie van het begrip stedelijke ontwikkeling luidt als volgt:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het gaat hierbij zowel om fysiek ruimtebeslag als de wijziging of toevoeging van functies. De beoordeling wanneer een ontwikkeling aangeduid moet worden als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kan worden opgemaakt uit de jurisprudentie. De beoordeling wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling beschouwt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van Staten (verder 'Afdeling') tweeledig.

De Afdeling beoordeelt namelijk aan de hand van de volgende vragen, in onderlinge samenhang bezien, of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. In hoeverre voorziet het plan, in vergelijking met het voorgaande plan, in een functiewijziging?
2. Welk planologische beslag op de ruimte maakt het plan mogelijk in vergelijking met het voorgaande plan?

Dit bestemmingsplan maakt de omzetting van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming en de toevoeging van één woning mogelijk. De omzetting van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming gaat niet gepaard met een toename van bebouwing. De bebouwingsmogelijkheden worden in dit bestemmingsplan zelfs ingeperkt, doordat strakke bouwvlakken worden opgenomen rond de bestaande gebouwen. Bovendien is geen sprake van een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge jurisprudentie is daarnaast bepaald dat kleine woningbouwontwikkelingen niet worden aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling'. Voor ontwikkelingen van minder dan 12 woningen hoeft niet te worden getoetst aan de ladder (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Dit leidt tot de conclusie dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee niet aan de orde.

4.12 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Komt een activiteit niet voor in kolom 1, dan geldt er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.-(beoordeling). Voor deze afweging gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet, naast de functiewijziging van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming, in het realiseren van één burgerwoning in de kern van Budel. Er is geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' en dus niet van een activiteit genoemd in bijlage C of D van het Besluit m.e.r..

Toetsing initiatief

Aangezien er geen sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig en hoeft er ook geen vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

5 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een actuele juridisch-planologische regeling te bieden voor het plangebied en de nieuwbouw van een woning in het oostelijk deel van het plangebied mogelijk te maken. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalingstitel van het bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan wordt aangesloten op het bestemmingsplan 'Kom Budel'. In de volgende paragraaf is per bestemming weergegeven wat de bestemmingsregeling inhoudt.

5.1.1 Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

5.1.2 Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de gronden gelegen in het plangebied. Per bestemming zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Bedrijf

Het bedrijfsperceel is bestemd als 'Bedrijf'. De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, zoals opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten – bedrijven in de kom' (bijlage bij de regels). Daarnaast zijn stalling van materieel en opslag ten behoeve van een akkerbouwbedrijf toegestaan. Verder zijn de gronden onder meer bestemd voor ondergeschikte, al dan niet productiegebonden detailhandel, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen, met de daarbij behorende erven en terreinen en verkeer- en parkeervoorzieningen.

Bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de bouwvlakken. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het bebouwingspercentage (100%) en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde zijn nadere bepalingen opgenomen.

Groen

De groenvoorzieningen in het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, speelvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik, in- en uitritten, onverharde wegen, kunstwerken/standbeelden, voorzieningen voor langzaam verkeer, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen van algemeen nut. Gebouwen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan in de vorm van voorzieningen van algemeen nut. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

De voortuinen van de woningen zijn bestemd als 'Tuin'. De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, behorende bij de op de aangrenzende woonbestemming gelegen hoofdgebouwen. Op de gronden zijn uitsluitend erkers, entreeportalen, balkons, luifels en vergelijkbare uitbreidingen van het hoofdgebouw toegestaan. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Omdat de inrit op het oostelijk deel van het woonperceel Bosch 2 ook wordt gebruikt als inrit voor het naastgelegen bedrijfsperceel, is hier een specifieke aanduiding opgenomen om dit gebruik toe te staan.

Verkeer

Een deel van de openbare ruimte in het plangebied is bestemd als 'Verkeer', zodat het trottoir langs de Burgemeester Wijtestraat hier kan worden doorgetrokken. De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn onder meer bestemd voor wegen, straten en pleinen, voet- en fietspaden en verkeer- en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Gebouwen zijn binnen deze bestemming uitsluitend toegestaan in de vorm van voorzieningen van algemeen nut. In de regels zijn tevens nadere bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De bestaande woningen en de nieuw woning in het plangebied zijn bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn wonen en aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Daarnaast zijn voorzieningen van algemeen nut, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, erven en terreinen, verkeer- en parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen toegestaan. Omdat de inrit op het oostelijk deel van het woonperceel Bosch 2 ook wordt gebruikt als inrit voor het naastgelegen bedrijfsperceel, is hier een specifieke aanduiding opgenomen om dit gebruik toe te staan. In de specifieke gebruiksregels zijn regels opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen (algemeen toegestaan). Via een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen nieuwe aan-huis-verbonden bedrijven worden toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Op de verbeelding zijn per bouwvlak het maximum aantal woningen en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan. In de regels is onder andere een maximale oppervlakte geregeld, die afhankelijk is van de perceelsgrootte. Voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde zijn nadere bepalingen opgenomen.

Waarde – Archeologie 3 en 4 (dubbelbestemmingen)

De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' zijn overgenomen uit het moederplan 'Kom Budel'. Overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid zijn in deze dubbelbestemmingen regels opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden van de gronden. Voor bepaalde (bouw)werkzaamheden is op grond van de dubbelbestemmingen archeologisch onderzoek verplicht gesteld. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het archeologiebeleid, per dubbelbestemming. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde.

De dubbelbestemmingen bevatten een bouwverbod voor gebouwen die groter zijn dan een bepaalde oppervlakte én een grotere verstoringdiepte hebben dan bepaald in de regels (30 of 50 cm). Het bevoegd gezag kan afwijken van het verbod en gebouwen met een grotere oppervlakte toestaan, mits uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen of nauwelijks archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat deze waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad. Hiertoe kunnen voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast zijn een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden en een omgevingsvergunningplicht voor het slopen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan de ondergrens opgenomen.

Zoals aangegeven in paragraaf 4.2 is voor de (bouw)werkzaamheden ten behoeve van de nieuwe woning geen archeologisch onderzoek noodzakelijk, omdat de ondergrenzen van de relevante dubbelbestemmingen niet worden overschreden. Voor de volledigheid zijn de dubbelbestemmingen, overeenkomstig het moederplan 'Kom Budel', wel opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

5.1.3 Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene regels:

- Anti-dubbeltelregel: dit artikel regelt dat grond die is meegerekend bij het toestaan van een bouwplan, niet nogmaals kan worden meegerekend bij de beoordeling van een later bouwplan.
- Algemene bouwregels: dit artikel geeft een aantal bouwregels die een algemene werking hebben. Het artikel bevat een regeling voor ondergronds bouwen en een regeling voor afwijkende bestaande maten en afstanden.
- Algemene gebruiksregels: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden aangemerkt.
- Algemene aanduidingsregels: in dit artikel zijn regels opgenomen ter bescherming van de molenbiotopen rond de molens 'Zeldenrust' en 'Nooit Gedacht'. In de regels is de biotoopformule opgenomen. Door middel van deze formule kan berekend worden hoe hoog mag worden gebouwd op een bepaalde afstand van de molen. Tevens zijn regels opgenomen om hiervan af te wijken.
- Algemene afwijkingsregels: dit artikel geeft een algemene regeling voor het afwijken van de bouwregels. Daarnaast is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het toestaan van een bed & breakfast bij woningen.
- Algemene wijzigingsregels: dit artikel geeft een algemene regeling voor het wijzigen van het plan.
- Overige regels: in dit artikel is een parkeerregeling opgenomen. De regeling bepaalt dat het bevoegd gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning (voor bouwen en/of voor strijdig gebruik) toetst of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Om te bepalen of sprake is van voldoende parkeergelegenheid, wordt het gemeentelijk parkeerbeleid gehanteerd.

5.1.4 Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het overgangsrecht en de slotregel, zoals is voorgeschreven in het Bro en SVBP2012.

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Bosch 2 te Budel'.

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is een koopovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Cranendonck, waarin het kostenverhaal is verdisconteerd. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bosch 2 te Budel' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en de Gasunie. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Waterschap De Dommel heeft aangegeven in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. De Gasunie heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan.

6.2.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bosch 2 te Budel' heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 september 2020 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ontvangen. De zienswijze heeft betrekking op de bescherming van de molenbiotoop van molen Zeldenrust. De zienswijze is samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Omdat in het ontwerpbestemmingsplan al een regeling ter bescherming van de molenbiotoop was opgenomen, heeft de zienswijze niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 11 februari 2021 vastgesteld.