

Bestemmingsplan

- Onderdeel Toelichting -

Meemortel 43 te Budel

Gemeente Cranendonck



Bestemmingsplan

Meemortel 43 te Budel

Gemeente Cranendonck

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.1706.BPBG3029-VAS1
Rapportnummer:	12-26311-B-M-SJ
Dossiernummer:	M20321.01
Opdrachtgever:	T. Bijnen/N. Broers
Opsteller:	ing. J.J.T. van Selst
Status:	Vastgesteld
Datum:	3 juni 2014

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55
F (045) 575 15 09

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260
F (0475) 459 282

Lindestraat 48
5721 XP Asten
T (0493) 690 944

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW 8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	5
2	Plangebied en planontwikkeling.....	7
2.1	Ligging plangebied	7
2.2	Beoogde planontwikkeling.....	9
2.3	Ruimtelijke effecten	12
3	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Structuurvisie RO	14
3.2.2	Verordening Ruimte	16
3.3	Regionaal beleid.....	18
3.3.1	Reconstructieplan Boven-Dommel.....	18
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.4.1	Vigerend bestemmingsplan	18
4	Milieutechnische aspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	22
4.3	Milieuzonering	23
4.4	Luchtkwaliteit.....	25
4.5	Externe veiligheid.....	26
5	Overige ruimtelijke aspecten	29
5.1	Archeologie	29
5.2	Kabels en leidingen	31
5.3	Verkeer en parkeren	31
5.3.1	Verkeersstructuur.....	31
5.3.2	Parkeren	32
5.4	Waterhuishouding	32
5.4.1	Vierde Nota Waterhuishouding.....	32
5.4.2	Provinciaal beleid	32
5.4.3	Beleid waterschap	33
5.4.4	Kenmerken van het watersysteem	33

5.4.5	Conclusie waterhuishouding	34
5.5	Natuur en landschap	35
5.5.1	Natura 2000	35
5.5.2	Ecologische hoofdstructuur (EHS)	35
5.5.3	Landschappelijke inpassing.....	35
5.6	Flora en fauna	36
5.6.1	Algemeen.....	36
5.6.2	Conclusie flora en fauna	38
5.7	Duurzaamheid.....	38
6	Uitvoerbaarheid.....	41
6.1	Grondexploitatie	41
6.1.1	Algemeen.....	41
6.1.2	Exploitatieplan.....	41
6.2	Planschade	42
7	Planstukken	43
7.1	Algemeen	43
7.2	Toelichting, regels en verbeelding	43
7.2.1	Toelichting	44
7.2.2	Regels	44
7.2.3	Verbeelding	45
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure.....	47
8.1	Inleiding.....	47
8.2	Vooroverleg.....	47
8.3	Inspraak.....	48
8.4	Formele procedure	49
8.4.1	Algemeen.....	49
8.4.2	Zienswijzen	49
9	Bijlagen.....	51

1 Inleiding

De initiatiefnemers de heer T. Bijnen en mevrouw N. Broers zijn voornemens om op de locatie Meemortel 43 te Budel de huidige agrarische bedrijfswoning te verplaatsen en de nieuwe woning op ca. 15 meter van de Meemortel te herbouwen. Daarnaast willen initiatiefnemers op deze locatie een Bed & Breakfast gaan exploiteren. De bestemming van de betreffende locatie dient hiervoor gewijzigd te worden van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.



Vooraanzicht Meemortel 43

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten onder voorwaarden positief in te stemmen met het verzoek. Aangezien het verzoek in strijd is met het vigerende bestemmingsplan ter plaatse, dient een partiële herziening van het bestemmingsplan voor het betreffende plangebied te worden doorlopen.

Het perceel Meemortel 43 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 8 december 2009 en onherroepelijk geworden op 3 mei 2012. Aan het perceel is gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch' toegekend en gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – open akkercomplex'. Overeenkomstig deze bestemming is het perceel bestemd voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Hiervan is momenteel geen sprake meer. Door wijziging van het bestemmingsplan kan het strijdige gebruik worden opgeheven en kan het initiatief worden gerealiseerd. Hierbij is van belang dat aangetoond wordt dat er geen agrarisch hergebruik van het perceel mogelijk is (zie paragraaf 3.4.1) en dat er geen splitsing in meerdere wooneenheden plaatsvindt. Verder dient de overtollige bebouwing te worden gesloopt en dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat (zie paragraaf 4.3). Het wijzigen van de bestemming mag verder geen nadelige gevolgen hebben voor (agrarische) bedrijfsactiviteiten in de omgeving (zie ook paragraaf 4.3). In deze toelichting wordt dit in de betreffende paragrafen verder uiteengezet.

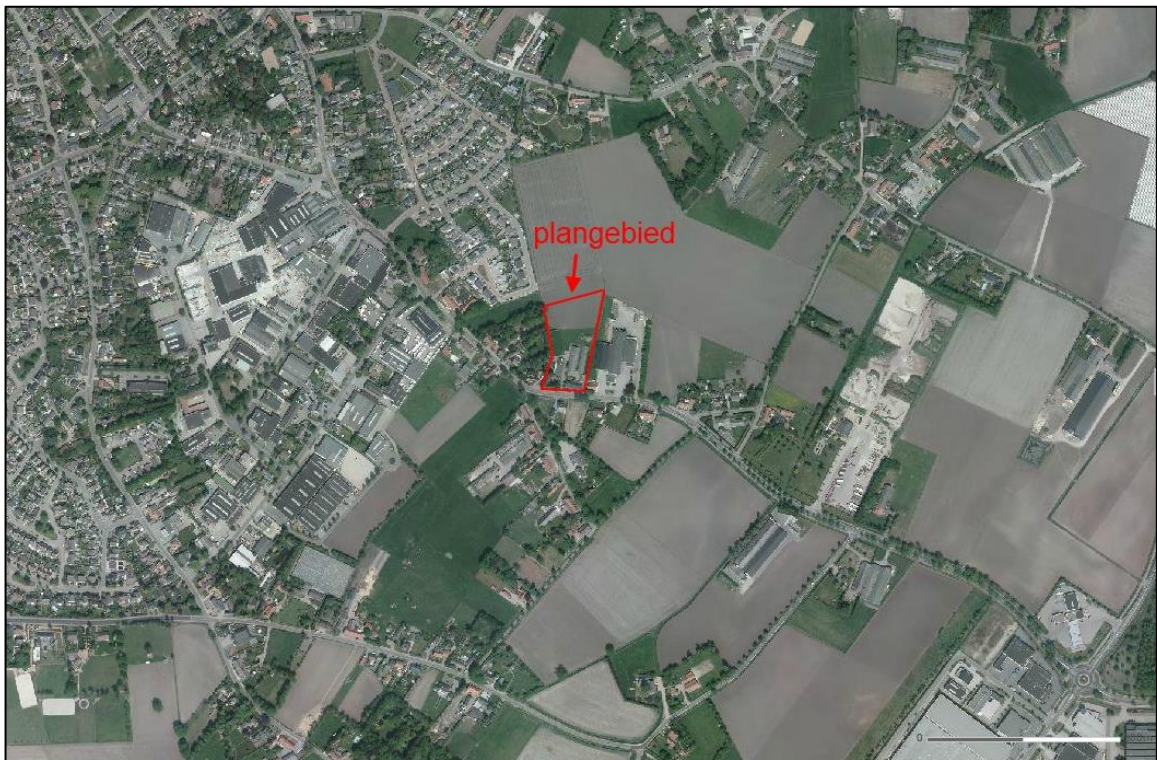
Naast de toelichting maken ook de bijbehorende regels en verbeelding deel uit van deze bestemmingsplanwijziging.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op de locatie Meemortel 43 te Budel. Het plangebied is gelegen ten oosten van Budel op een afstand van ca. 85 meter van de bebouwde kom. De huidige woning bevindt zich op een afstand van circa 160 meter van de bebouwde kom, zie onderstaande figuur.

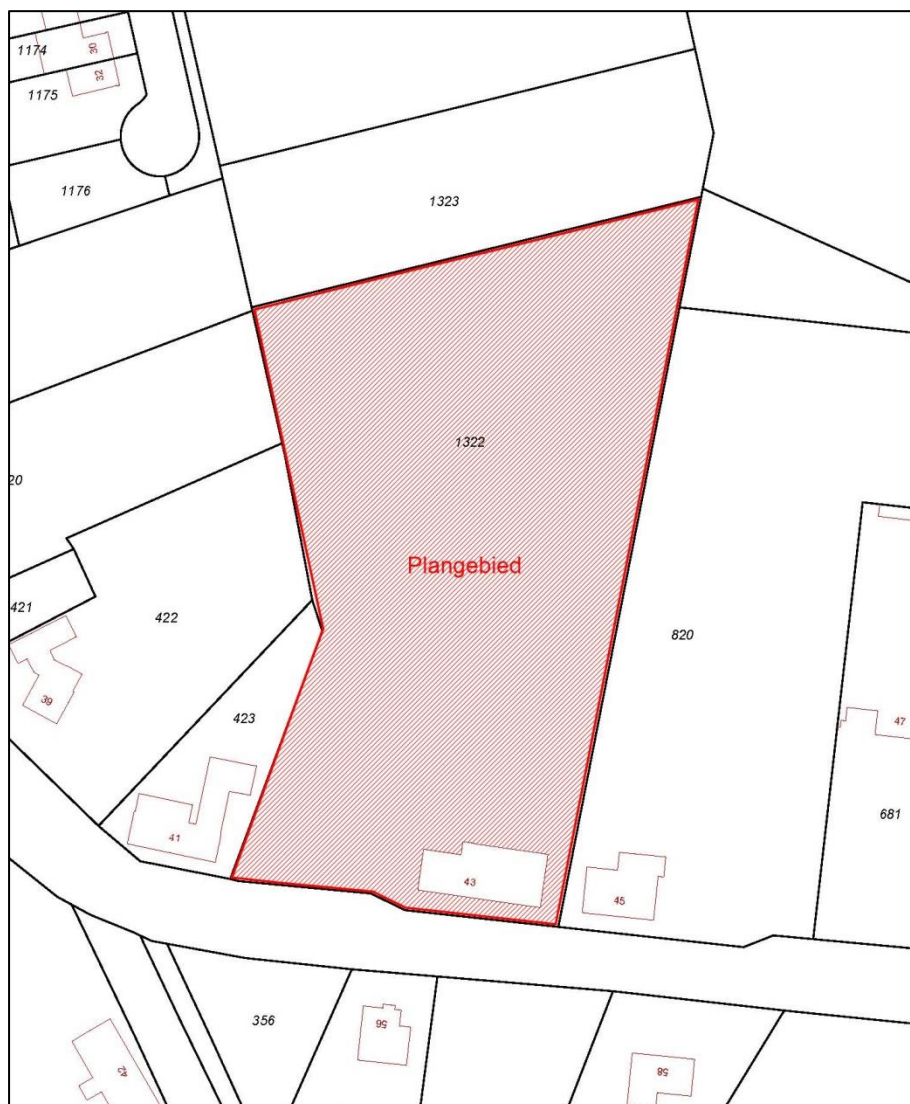


Luchtfoto met aanduiding plangebied

De omgeving van het plangebied is met name te kenmerken als een overgangsgebied van een stedelijke naar een landelijke omgeving (kernrandzone). Dit uit zich door de aanwezigheid van diverse functies aan de Meemortel.

Hier zijn naast diverse woonfuncties ook nog een agrarisch bedrijf en enkele niet-agrarische bedrijven aanwezig, waaronder het naastgelegen constructiebedrijf. Op een grotere afstand van het plangebied zijn meerdere agrarische bedrijven gelegen. Het bedrijventerrein 'Airpark' bevindt zich op een afstand van ca. 700 meter ten zuidoosten van de locatie. Het vliegveld 'Kempen Airport' ligt op een afstand van ca. 1.200 meter van het plangebied.

Momenteel zijn op de locatie aan de Meemortel 43 een bedrijfswoning, twee voormalige varkensstallen, een opslagloods en een garage/berging aanwezig. Daarnaast is het erf voorzien van erfverharding in de vorm van klinkers. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 1322, bedraagt ca. 1 ha.



Plangebied op
kadastrale kaart

De bestaande situatie wordt weergegeven aan de hand van navolgende foto's.



Linker vooraanzicht
vanaf Meemortel



Rechter vooraanzicht
vanaf Meemortel

2.2 Beoogde planontwikkeling

Onderhavig voornemen bestaat uit het omzetten van de huidige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming met een Bed & Breakfast voorziening. Hierbij worden de huidige bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt de woning verplaatst, zie onderstaande figuur.



Plangebied met
voornemen

De nieuwe woning wordt op ca. 15 meter van de Meemortel herbouwd. Daarnaast zullen een aantal bijgebouwen opgericht worden ten behoeve van de het realiseren van een 5-tal Bed & Breakfast voorzieningen voor maximaal 10 personen, incl. een paviljoen ten behoeve van berging/opslag, keuken, ontbijt- en vergaderruimte en ontvangstruimte. Zie onderstaande figuren voor een impressie van het bouwplan.



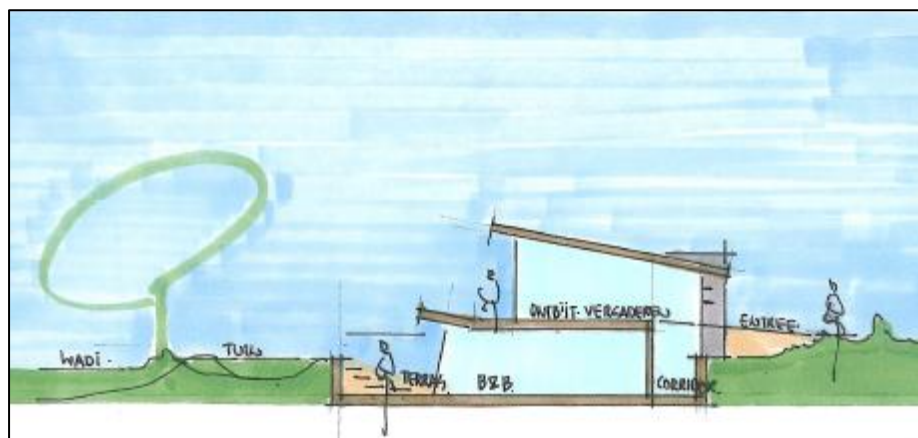
Plattegrond



Impressie voorgevel woning



Impressie Bed & Breakfast accommodatie



Doorsnede Bed & Breakfast accommodatie

De initiatiefnemers zijn voornemens om workshops te gaan organiseren. Het betreft kleinschalige workshops (b.v. schilderen) welke uitsluitend voor de gasten worden georganiseerd. De ruimte die hiervoor binnen de Bed & Breakfast incidenteel gebruikt gaat worden is maximaal 50 m². Verder hebben de workshops geen betrekking op kookworkshops.

De nieuwe bebouwing wordt geheel opgericht binnen het voormalige agrarische bouwblok. Verder wordt het gehele perceel betrokken bij onderhavige ontwikkeling. Mede om extra comfort te kunnen bieden voor de gasten van de B&B (5 tulpen) wordt een uitloop/wandeltuin gecreëerd. Hiermee wordt tevens een gelijkmatige overgang gerealiseerd naar het achterliggende open agrarische landschap. Mocht de uitbreiding van de kern Budel door de ontwikkeling van Boschakkers gerealiseerd worden, dan fungeert het achterste deel van het perceel buiten het voormalig agrarisch bouwblok als bufferzone tussen de B&B en de nieuwe woningen.

Naast de genoemde bebouwing wordt op het betreffende perceel een infiltratievoorziening gerealiseerd in de vorm van een natuurlijk vormgegeven wadi. Hier wordt al het hemelwater wat op de daken en verhardingen valt naartoe geleid en geïnfiltreerd. Hierdoor is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. In paragraaf 5.4 is dit aspect nader uitgewerkt.

Tevens wordt bij onderhavige ontwikkeling voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de Bed & Breakfast accommodatie. Dit aspect is nader uitgewerkt in paragraaf 5.3.

2.3 Ruimtelijke effecten

De visuele c.q. ruimtelijke effecten van het project op de omgeving zijn positief te noemen. Op de locatie Meemortel 43 wordt de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit betreft ca. 1.316 m². Dit is een behoorlijke kwaliteitsverbetering van de betreffende locatie. Daarnaast wordt de huidige woning ca. 15 meter verder naar achter verplaatst. Hierdoor zal de verkeersveiligheid ter plaatse verbeteren. Er ontstaat een beter zicht op de Meemortel bij het aankomen en verlaten van de locatie.

Na realisatie van het plan zal er een nieuwe woning met bijgebouw resteren met een passende uitstraling welke aansluit bij de omgeving. De nieuwe woning heeft een inhoud van maximaal 1.375 m³. Het totaal aan bijgebouwen mag maximaal 500 m² bedragen. Conform de situatietekening in **bijlage 1** bedraagt het totale oppervlak aan bijgebouwen 478 m². Het geheel heeft een moderne uitstraling met landelijke elementen, zie figuren in paragraaf 2.2.

Verder wordt er een extra tegenprestatie geleverd door realisatie van landschappelijke inpassing van het gehele perceel behorende bij de locatie Meemortel 43. In paragraaf 5.5.3 wordt deze landschappelijke inpassing verder uiteengezet.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt beschreven aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Structuurvisie RO en de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan het vigerende bestemmingsplan en de van toepassing zijnde structuurvisies.

3.1 Rijksbeleid

Het voorliggende plan is, voor zover mogelijk, getoetst aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is de toekomstvisie van het Rijk met betrekking tot onder andere de ruimtelijke ordening uiteengezet.

De structuurvisie beschrijft de principes voor de ruimtelijke inrichting in Nederland. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de beoogde ambities tot en met 2040. In de structuurvisie worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de nationale ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland een grote rol speelt.

In deze structuurvisie wordt benadrukt dat het van het grootste belang is dat de concurrentiepositie van Nederland verbetert. Hiertoe is het van belang dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd, te weten:

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om de regeldruk te verlagen, heeft het kabinet besloten dat de ruimtelijke afwegingen zo dicht mogelijk bij de burger plaats moet vinden. Daarom zal er op basis van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar gestreefd worden om zoveel mogelijk verantwoordelijkheden bij de gemeenten en provincies onder te brengen. Het Rijk zal zeer terughoudend, en met name achteraf, bij het toezicht betrokken zijn.

Er zijn echter wel enkele ontwikkelingen waarbij het Rijk bij voorbaat al aangeeft dat er een rijksverantwoordelijkheid aan de orde kan zijn. Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien een onderwerp nationale baten/lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Voorbeelden hiervan zijn ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports. Maar ook onderwerpen waarover internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed. Daarnaast kunnen ook onderwerpen die provincie- of landgrensoverschrijdend of een hoog afwentelingsrisico kennen een rijksverantwoordelijkheid zijn.

Ontwikkelingen die niet onder het bovenstaande vallen, zullen in principe alleen achteraf gecontroleerd worden door het Rijk. Rijkswaterstaat en de ministeries van Defensie en EL&I zullen als direct belanghebbenden wel de plannen vooraf blijven beoordelen.

De structuurvisie streeft een zorgvuldige en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen na. Hiertoe is in de structuurvisie een ladder voor duurzame verstedelijking ontwikkeld:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale schaal;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie van bestaand bebouwd gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of deze vraag op locaties kan worden ontwikkeld die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De invulling van deze ladder wordt overgelaten aan de gemeenten en provincies. Zolang de ontwikkeling de rijksbeleid doeleinden niet frustreert, is er een grote mate van vrijheid voor de decentrale overheden.

Onderhavige ontwikkeling is van dermate geringe omvang dat er geen rijksbelangen in het geding zijn.

Op grond van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte valt onderhavig planvoornemen derhalve onder de verantwoordelijkheid van de gemeente Cranendonck.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie RO

De Structuurvisie RO van 1 januari 2011 geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). In de SVRO kiest de provincie voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

- Investeren in landschap

Op het moment dat gemeenten besluiten ontwikkelingen mogelijk te maken buiten bestaand bebouwd gebied, verwacht de provincie een investering in het landschap. Hierdoor wordt het verlies aan omgevingskwaliteit beperkt. Voor (planmatige) stedelijke ontwikkelingen is dit uitgewerkt in de zogenaamde rood-met-groen regeling. Deze is opgenomen in de Verordening Ruimte fase 1.

Voor overige ontwikkelingen (niet zijnde planmatige stedelijke ontwikkelingen) in het landelijke gebied stelt de provincie een landschapsinvesteringsregel in (opgenomen in Verordening Ruimte fase 2). Dit betekent dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er een gelijkwaardige prestatie voor het landschap tegenover staat.

- Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

De concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen.

De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen. Dit proces heeft plaatsgevonden in het kader van de opstelling van de uitwerkingsplannen van het streekplan van 2002. De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen in het landelijk gebied zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

- Analyse: plangebied in relatie tot provinciale ruimtelijke keuze

De locatie is gelegen binnen het perspectief 'Gemengd landelijk gebied' en tevens binnen het perspectief 'Zoekgebied voor verstedelijking', zie onderstaande figuur.



Uitsnede structurenkaart
Structuurvisie RO

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. In de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

- Conclusie

Onderhavige ontwikkeling past binnen het beleid van een gemengde plattelandseconomie omdat op een voormalige agrarische bedrijfslocatie ruimte wordt geboden voor wonen in combinatie met kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van Bed & Breakfast. Daarnaast staat deze ontwikkeling het beleid met betrekking tot het zoekgebied voor verstedelijking niet in de weg. Met de mogelijke ontwikkeling van Boschakkers wordt namelijk reeds invulling gegeven aan dit beleid. Bij onderhavige ontwikkeling is rekening gehouden met de toekomstige ontwikkeling van Boschakkers (zie paragraaf 2.2).

3.2.2 Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte heeft de provincie regels opgenomen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de verordening staan komen voort uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen

De Verordening geeft in artikel 2.1 aan dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- a. ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Conform artikel 11.1 lid 3 van de Verordening Ruimte is de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bebouwingsvlak toegestaan, mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Verder dient conform artikel 2.2 van de Verordening een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, een verantwoording te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.

- Analyse

In onderhavige situatie is sprake van een voormalig agrarische bedrijfslocatie aan de Meemortel 43 te Budel. Hiermee is verzekerd dat bij onderhavige ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken is toegestaan. Tevens wordt voldaan aan artikel 11.1 lid 3 van de Verordening Ruimte, dat de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning regelt. De huidige agrarische bebouwing wordt namelijk in zijn geheel gesloopt. De voorwaarden die door de gemeente aan onderhavige ontwikkeling worden verbonden zijn mede hierop gebaseerd (zie ook par. 3.4.1).

De kwaliteitsverbetering inzake onderhavige ontwikkeling (conform art. 2.2 van de Verordening Ruimte) bestaat naast de landschappelijke inpassing uit het slopen van de vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. Daarnaast bestaat de kwaliteitsverbetering uit het realiseren van architectonisch hoogwaardige bebouwing. Als uitgangspunt bij de berekening van de kwaliteitsbijdrage is de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen als leidraad aangehouden. De berekening is als **bijlage 10** aan deze toelichting toegevoegd. Voor een uitgebreide uiteenzetting van de kwaliteitsberekening wordt verwezen naar deze bijlage.

In totaal wordt er 1.316 m² gesloopt en wordt er maximaal 500 m² aan bijgebouwen teruggebouwd. Per saldo is sprake van een ontstening van het buitengebied van ruim 840 m². De te verplaatsen woning zal daarnaast in een moderne stijl met landelijke elementen worden opgericht wat de uitstraling van het pand te goede komt. De landschappelijke inpassing is verder uiteengezet in paragraaf 5.5.3. Het landschappelijk inpassingsplan is tevens als **bijlage 2** aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Het voornemen heeft geen betrekking op het toevoegen van een woning of splitsing van de bestaande woning.

Conclusie

Onderhavig initiatief gaat gepaard met een landschappelijke inpassing en sloop van overtollige bebouwing. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwvlak waarbinnen het bouwen van bouwwerken is toegestaan. Middels een overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente wordt de tegenprestatie privaatrechtelijk vastgelegd en is de realisatie ervan verzekerd. Daarnaast is er op de locatie Meemortel 43 geen sprake van woningsplitsing of op andere wijze toevoegen van een woning. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden in de Verordening Ruimte.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling voldoet aan de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Reconstructieplan Boven-Dommel

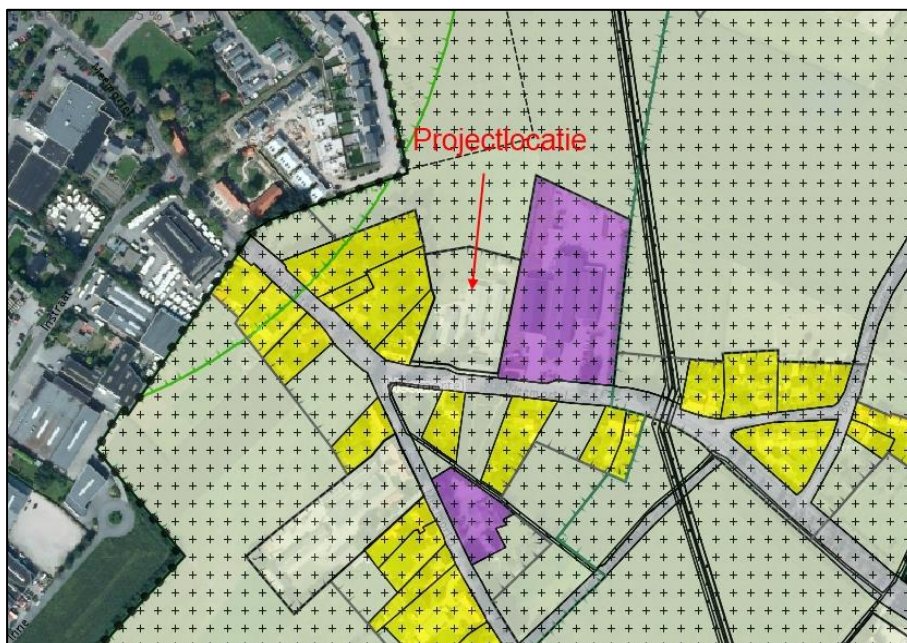
Het Reconstructieplan/MER Boven-Dommel is een plan voor revitalisering van de regio Boven-Dommel op het gebied van land- en tuinbouw, water, natuur, milieu, economie, recreatie en toerisme en cultuurhistorie. De locatie is gelegen in 'extensiveringsgebied-overig'.

Onderhavig plan heeft geen betrekking op agrarische activiteiten, uitsluitend op wonen in combinatie met Bed & Breakfast. Hiervoor gelden op grond van het Reconstructieplan geen belemmeringen. Overigens is het perceel niet geschikt voor agrarisch hergebruik. Zie ook par. 3.4.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Vigerend bestemmingsplan

Het perceel Meemortel 43 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 8 december 2009 en deels in werking getreden op 25 maart 2010. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 3 mei 2012. De vigerende bestemming van het perceel is 'Agrarisch'. Tevens geldt ter plaatse de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' en gedeeltelijk de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-open akkercomplex' en de aanduidingen 'Overig-bebouwingsconcentratie' en 'Reconstructiewetzone-extensiveringsgebied', zie onderstaande figuur.



Uitsnede
bestemmingsplankaart

Onderhavig voornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat het gebruik van de woning als burgerwoning in strijd is met de agrarische bestemming.

De bestemming 'Agrarisch' dient derhalve gewijzigd te worden in de bestemming 'Wonen'. Hierbij dient aangetoond te worden dat op het perceel geen agrarisch hergebruik meer mogelijk is. Gezien de ligging van de locatie nabij de bebouwde kom en in de directe omgeving van verschillende burgerwoningen is hergebruik van de locatie ten behoeve van veehouderij niet mogelijk. Daarnaast is de milieuvergunning reeds ingetrokken. Hierdoor kan er geen gebruik worden gemaakt van bestaande rechten. Het gebruik van de locatie ten behoeve van een akker- of tuinbouwbedrijf is gezien de afstanden tot de burgerwoningen (minimaal 50 meter) eveneens niet aannemelijk. Mede ook gezien de mogelijke ontwikkeling van het uitbreidingsplan 'Boschakkers' in de (nabije) toekomst. Daarnaast is er aansluitend aan de locatie geen landbouwgrond aanwezig, wat voor de vestiging van een akker- of tuinbouwbedrijf noodzakelijk is. De locatie is derhalve niet geschikt voor agrarisch hergebruik.

De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan het initiatief. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- de inhoud van de te herbouwen woning bedraagt 1.375 m³;
- de te herbouwen woning wordt opgericht in landelijke stijl;
- de oppervlakte voor bijgebouwen bedraagt maximaal 500 m², waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- het toestaan van het gebruik van het gehele voormalige agrarische bouwvlak ten behoeve van de Bed & Breakfast, mits zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing.
- ten aanzien van de Bed & Breakfast:
 - een voorziening wordt gerealiseerd binnen het oppervlak aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen dat als tegemoetkoming aan de sloop van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing is toegestaan;
 - het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden betreft 10;
 - parkeren vindt plaats op het eigen terrein;
 - er mag geen sprake zijn van onevenredige verkeersaantrekkende werking.

Onderhavig voornemen voldoet aan bovenstaande voorwaarden van de gemeente.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden bezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij onderhavig voornemen is sprake van een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Aangezien ook de woning verplaatst wordt dient er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden om aan te kunnen tonen dat de nieuwe woonlocatie milieuhygiënisch geschikt is voor het betreffende gebruik.

Door Aelmans Eco is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 3** aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt.

Algemeen

Zintuiglijk zijn tijdens het plaatsen van de boringen bijmengingen met bodemvreemde materialen in de vorm van kooltjes en baksteenresten aangetroffen. Daarnaast zijn bij de boringen 10 en 11 enkele resten plastic aangetroffen. Voornoemde bijmengingen bevinden zich veelal in de bovengrond tot een diepte van 0,6 á 0,7 m-mv. In de oorspronkelijke ondergrond worden visueel geen verontreinigingen danwel bodemvreemde materialen aangetroffen.

Bovengrond

Uit de analyseresultaten van de grondmengmonster 1 t/m 4 blijkt, dat in alle vier de grondmengmonsters licht verhoogde concentraties lood, zink, cadmium en/of koper worden aangetroffen. De concentraties zink en cadmium zijn veelal van dien aard dat deze tevens de maximale waarde voor de klasse wonen overschrijden doch, niet de maximale waarde voor de klasse industrie danwel de tussenwaarden.

Naar aanleiding van vorenstaande kunnen we concluderen dat de aangetroffen verontreinigingen niet te wijten zijn aan enkele specifieke boringen, maar veelal als gebiedseigen beschouwd kunnen worden.

Voornameerde verontreinigingen zijn van dien aard dat deze gezien de ligging van onderhavig locatie niet verwonderlijk (nabij Budel/gebied van de Kempen), doch vormen echter vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen voor de beoogde bestemmingsplanwijziging van het terrein.

Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit kan de bovengrond als klasse industrie grond bestempeld worden.

Ondergrond

Uit de analyseresultaten van de grondmengmonsters 5 en 6 blijkt, dat in de ondergrond geen verhoogde parameter worden aangetroffen. Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit kan deze ondergrond als klasse AW 2000 grond bestempeld worden.

Voormalige bovengrondse tank

Uit de analyseresultaten van grondmengmonsters 7, blijkt dat de visuele waarnemingen analytisch bevestigd worden. Ter plaatse van het terrein rondom de voormalige bovengrondse tank zijn geen verhoogde concentraties minerale olie aangetroffen.

Derhalve mogen we concluderen dat de ter plaatse gebezigde bodembedreigende bedrijfsactiviteit geen nadelige invloed heeft gehad op de bodem ter plaatse. Middels onderhavig onderzoek is de eindsituatie van dit terreingedeelte afdoende in kaart gebracht.

Grondwater

In de peilbuis zijn licht verhoogde concentraties barium, zink en/of xylenen aangetroffen. Deze aangetroffen licht overschrijdingen zijn veelal van dien aard dat deze veelal als regionale verontreinigingen bestempeld kunnen worden.

Deze lichte overschrijdingen zijn dermate marginaal dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen belemmeringen vormen voor de bestemmingsplanwijziging van het te onderzoeken terrein.

Asbest

Tijdens het verrichten van het bodemonderzoek zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetoond. Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek, is verder geen onderzoek naar asbest uitgevoerd.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet bevestigd.

Resumé

De aangetroffen licht verhoogde concentraties in de bovengrond zijn van dien aard dat deze geen directe belemmeringen opleveren voor de beoogde bestemmingsplanwijzigingen van het te onderzoeken terrein.

Wij adviseren u wel tijdens de uit te voeren graaf- en sloopwerkzaamheden secuur te werk te gaan teneinde vermenging van schone bodemlagen met puinresten te voorkomen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en geluidscontouren (milieuzonering) rondom bedrijven.

In onderhavige situatie is sprake van wegverkeerslawaaï vanwege de ligging aan de Meemortel en een geluidcontour in verband met het naastgelegen constructiebedrijf. Deze geluidcontour wordt nader toegelicht in paragraaf 4.3 Milieuzonering.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidszone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Met betrekking tot onderhavige ontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï. De rapportage hiervan is bijgevoegd als **bijlage 4**. De conclusie luidt als volgt.

Aangetoond is dat na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder een deel van het plangebied aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoet. Na aftrek van de correctie conform artikel 110g van de Wet geluidhinder voldoet het gehele plangebied aan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB.

Bij onderhavig voornemen wordt gebouwd binnen het gebied waarvoor een ontheffing voor een hogere grenswaarde noodzakelijk is. Deze ontheffing zal worden aangevraagd en gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

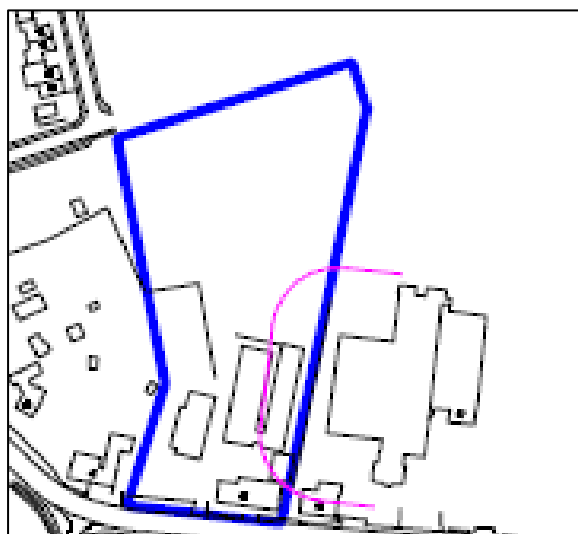
Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Met betrekking tot onderhavig voornemen is een onderzoek verricht naar de milieuhygiënische randvoorwaarden. Onderzocht is of de ontwikkeling kan worden ingepast met het oog op milieu-invloeden van inrichtingen in de directe omgeving. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 5** aan deze toelichting toegevoegd. Hieronder volgt een beschouwing van de conclusie van dit onderzoek en andere relevante aspecten.

Bij de dossierinventarisatie zijn 6 inrichtingen beschouwd met mogelijke milieuhindercontouren die relevant zijn voor het plangebied. Van de 6 inrichtingen is het naastgelegen bedrijf 'De Budelse BV' relevant gebleken. Dit bedrijf blijkt echter niet meer aanwezig te zijn op deze locatie. Omdat het vigerend bestemmingsplan wel in de vestiging van een bedrijf behorende tot maximaal dezelfde milieucategorie als 'De Budelse BV' voorziet, is de geluidscontour van dit bedrijf toch in de beoordeling meegenomen. Het vigerend bestemmingsplan voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om een andere vorm van niet agrarische bedrijvigheid toe te staan. Hierbij geldt echter als voorwaarde dat er een ruimtelijke en milieukundige verbetering ontstaat, dit betekent dat er een afname van bebouwing plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en een vermindering van de milieubelasting. Voor een nieuw te vestigen of reeds aanwezig bedrijf geldt derhalve maximaal dezelfde milieucategorie en geluidscontour als voor het bedrijf 'De Budelse BV'. Voor een dergelijke inrichting geldt dat de ontwikkeling van het plangebied mogelijk tot een beperking kan leiden ten aanzien van het aspect geluid. Indien er een geluidgevoelig object wordt gerealiseerd op een kortere afstand van de inrichting dan de reeds aanwezige woning binnen het plangebied, wordt het bedrijf mogelijk in haar bedrijfsvoering beperkt. De geschatte geluidcontour is in de onderstaande figuur weergegeven.



Geschatte geluidscontour
'De Budelse BV'

De te verplaatsen woning zal buiten de geluidcontour van een dergelijk bedrijf worden opgericht. Derhalve kan gesteld worden dat het nieuw te vestigen bedrijf niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt. De B&B voorziening betreft geen geluidgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder.

Wel dient ten aanzien van de B&B voorziening sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. De B&B voorziening wordt gedeeltelijk (ca. 1/5 deel) binnen de geschatte geluidscontour gerealiseerd. Er kan derhalve gesteld worden dat bij de B&B voorziening nagenoeg hetzelfde binnenniveau gehaald wordt als bij de te verplaatsen woning. Daarnaast wordt ter plaatse van de B&B voorziening een geluidswand gecreëerd in de vorm van een rotskorvenwand van 2,5 meter hoogte.

Gesteld kan worden dat hierdoor minimaal een gelijkwaardig geluidsniveau gehaald kan worden als bij de woning. Het woon- en leefklimaat zal in B&B voorziening derhalve minimaal gelijkwaardig zijn aan het woon- en leefklimaat in de te verplaatsen woning. Aangezien een goed wooncomfort in de B&B voorziening een vereiste is voor de ondernemers en voor het concept zal er ook alles aan gedaan worden om dit te bereiken.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling heeft een beoordeling plaatsgevonden m.b.t. de bijdrage luchtkwaliteit. Deze beoordeling is als **bijlage 6** aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt.

Op basis van de verkeersaantrekkende werking van de planontwikkeling kan het plan als 'niet in betekende mate' aangeduid worden. Op basis van de toetsingscriteria uit de Wet milieubeheer is bepaald dat de grenswaarden voor de luchtkwaliteit niet worden overschreden. Gezien de lage belasting, ver onder de grenswaarden, is ook ten aanzien van de ruimtelijke ordening geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

In onderhavig geval is sprake van het realiseren van een zogenaamd kwetsbaar object (woning en B&B). Het beleid is derhalve van toepassing en er is een afweging gemaakt of de planontwikkeling ertoe leidt dat er een onaanvaardbaar risico ontstaat in het kader van de externe veiligheid. De afweging is terug te vinden in de beoordeling externe veiligheid in **bijlage 7**.

Beleid

Het beleid in het kader van de externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving voor wat betreft handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen, als op het vervoer van deze stoffen.

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, vloeit de verplichting voort om in het kader van ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden beoordeeld op twee soorten risico: het groepsrisico en het plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen tegelijkertijd komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek. In het Bevi is een verantwoordingsplicht binnen het invloedsgebied opgelegd, i.c. het gebied binnen de zogenaamde 1%-letaliteitsgrens, zijnde de afstand vanaf een risicobedrijf waarop nog slechts 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving overlijdt bij een ongeval op het risicobedrijf.

Voor elke verandering van het groepsrisico, dit kan een af- of toename zijn, in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd. Deze verantwoording ziet toe op de wijze waarop de toelaatbaarheid van de verandering van het groepsrisico in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico, worden ook andere aspecten meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Hieronder vallen onder meer de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid van een calamiteit.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een onbeschermd individu in een jaar komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron. Voorbeelden van risicobronnen zijn bedrijven, wegen en spoorlijnen. De 10^{-6} -contour is de maatgevende grenswaarde. Dit houdt in dat er een kans van 1 op 1 miljoen is op overlijden.

Met betrekking tot onderhavig voornemen heeft een beoordeling plaatsgevonden in het kader van externe veiligheid. Deze beoordeling is als **bijlage 7** aan deze toelichting toegevoegd. De conclusies zijn als volgt.

Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn geen transporten van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of het water relevant gebleken. De ontwikkeling is buiten de groepsrisico inventarisatieafstand van alle transportassen gelegen.

Het bouwplan valt ruim buiten de plaatsgebonden risicocontouren en invloedsgebieden van nabijgelegen buisleidingen. De risicocontouren vanwege transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is dan ook niet van invloed op het plan.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig voornemen.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

5.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen.

In de wet wordt het culturele erfgoed, en dan met name het archeologische erfgoed, beschermd. Onder archeologisch erfgoed worden alle fysieke overblijfselen verstaan, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De fysieke overblijfselen kunnen zich zowel in als boven de grond bevinden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

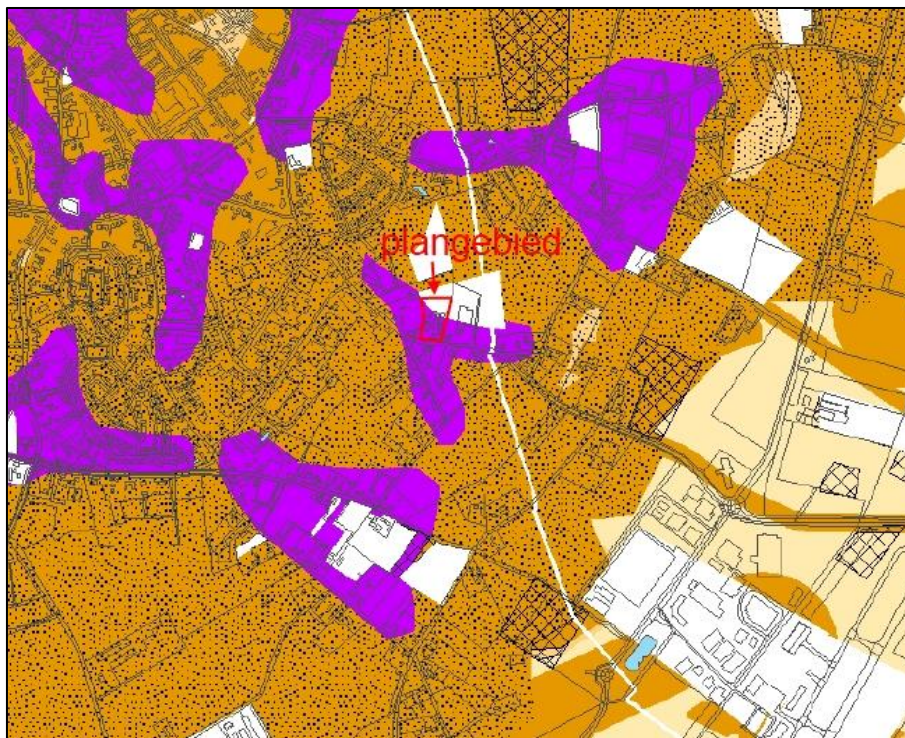
- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard. Opgravingen vinden alleen plaats indien behoud in situ (dus in de bodem) niet mogelijk is;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. In een vroegtijdig stadium moeten initiatiefnemers aangeven hoe met eventuele archeologische waarden wordt omgegaan in geval van bodemverstorende activiteiten. In beginsel dient er dus een verkennend vooronderzoek plaats te vinden bij dergelijke activiteiten;
- de initiatiefnemer tot ruimtelijke plannen betaalt het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Cranendonck is onderhavig plangebied gedeeltelijk gelegen in Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten) en gedeeltelijk in Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting, zie onderstaande figuur.

Met betrekking tot Categorie 3 geldt het volgende. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt.

Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot.



Uitsnede archeologische
beleidskaart en ligging
plangebied

Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m-mv. Hiervan is in casu sprake. Derhalve is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door Archeopro. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 8** aan deze toelichting toegevoegd. In dit rapport komt tevens de cultuurhistorie van het plangebied en zijn omgeving aan de orde. De conclusie luidt als volgt.

“Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor resten van nederzettingen of grafvelden uit het laat-paleolithicum, het mesolithicum, het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen. De verwachting voor resten van bewoning uit de volle middeleeuwen en de nieuwe tijd is (met name langs de zuidrand van het plangebied), hoog.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied veertien boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboor.

Uit de resultaten van het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat binnen het plangebied een sterk lemige ondergrond aanwezig is. Mogelijk verklaart dit waarom binnen het plangebied geen resten van podzolvorming zijn aangetroffen. Het is echter ook mogelijk dat oorspronkelijk ondiepe veldpodzolgronden ontstaan zijn die door de graafactiviteiten binnen het plangebied, volledig verloren zijn gegaan. Behalve in één langs de uiterste westrand van het plangebied gezette boring is de bodem overal tot ongeveer een halve meter in het schone gele zand van de C-horizont verstoord. De totale diepte van de bodemverstoring bedraagt op het overgrote deel van het plangebied ongeveer een meter.

Ondanks het naboren met een edelmanboor met een diameter van 15 cm en het zeven van het daarmee opgeboorde zand, zijn in geen van de boringen archeologische indicatoren aangetroffen. De enige vondsten bestaan uit moderne insluitsels en bevestigen dat de vergraven zandpakketten die de bodem binnen het plangebied kenmerken, in de tweede helft van de twintigste eeuw ontstaan zullen zijn tijdens de sloop van de oorspronkelijke bebouwing en het bouwrijp maken voor de huidige bebouwing. De intensieve bodemverstoring betekent dat binnen het plangebied nauwelijks nog behoudenswaardige archeologische resten aanwezig kunnen zijn.

Gezien de ingrijpende bodemverstoring en het ontbreken van archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Cranendonck, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.”

Verder zijn conform het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Cranendonck in het plangebied en zijn directe omgeving geen cultuurhistorische elementen aanwezig welke als gevolg van onderhavige ontwikkeling mogelijk negatief beïnvloed kunnen worden.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.2 Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Bij het nader uitwerken van de aansluitingen, dient met de verschillende netwerkbeheerders contact te worden opgenomen.

5.3 Verkeer en parkeren

Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

Onderhavige planontwikkeling heeft beperkte gevolgen voor de verkeersstructuur ter plaatse. De huidige ontsluiting op de Meemortel bevindt zich aan de linkerzijde van het perceel. Aan de rechterzijde wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd ten behoeve van de Bed & Breakfast accommodatie, zie situatietekening op pagina 10. De gemeente heeft aangegeven dat het realiseren van een tweede ontsluiting niet op bezwaren stuit.

Doordat de bestaande woning wordt gesloopt en verder van de Meemortel wordt herbouwd, ontstaat er een veiligere situatie bij het verlaten van de locatie.

5.3.2 Parkeren

De planontwikkeling heeft naast het verplaatsen van de woning ook betrekking op het realiseren van een Bed & Breakfast voorziening. Hiervoor is extra parkeergelegenheid nodig. Conform de CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte) geldt bij kamerverhuur een norm van 0,8 parkeerplaatsen per kamer.

Bij een maximale bezetting van 10 gasten (2 gasten per kamer) zouden er minimaal 4 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn ten behoeve van Bed & Breakfast. Naast de parkeerplaatsen voor gasten zijn tevens parkeervoorzieningen nodig voor personeel en bezoekers. Het plan voorziet in het realiseren van 12 parkeerplaatsen, waarvan er 2 worden gerealiseerd bij de ontsluiting op de Meemortel ten behoeve van bezoekers van de woning. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de CROW normen. De situering van de parkeerplaatsen is eveneens aangegeven in de situatietekening op pagina 10.

Bij onderhavig voornemen is sprake van het realiseren van 12 parkeerplaatsen. Het aspect verkeer en parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze bij het project rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Allereerst wordt ingegaan op het Rijks- en provinciale waterbeleid.

5.4.1 Vierde Nota Waterhuishouding

In de Vierde Nota Waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt de Vierde Nota, dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat daarmee in het buitengebied voorop.

5.4.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is.

Om de waterhuishouding op provinciaal niveau in goede banen te leiden, beschrijven de provincies in grote lijnen hoe er met water moet worden omgegaan. Dit gebeurt in het wettelijke verplichte Provinciale Waterhuishoudingsplan (WHP). Hierin worden op hoofdlijnen doelen beschreven en wordt aangegeven hoe deze bereikt kunnen worden. De waterschappen en gemeenten houden bij de uitvoering van het waterbeleid voor hun gebied rekening met deze provinciale hoofdlijnen. Belangrijke doelstellingen die de provincie Noord-Brabant nastreeft zijn onder andere dat het water voldoende schoon moet zijn en dat de juiste hoeveelheden beschikbaar moeten zijn op de juiste plekken. Dat zorgt er bijvoorbeeld voor dat waterrijke gebieden niet droog worden en dat water beschikbaar is voor de landbouw.

5.4.3 **Beleid waterschap**

Het beleid van Waterschap De Dommel luidt als volgt. Bij de ontwikkeling van allerlei ruimtelijke plannen en besluiten, zoals streek- en bestemmingsplannen, maar ook kleine uitbreidingen, reconstructieplannen en tracébesluiten moet water, grond- en oppervlaktewater meegenomen worden. De situatie van het water mag door de ruimtelijke ingreep in ieder geval niet verslechteren (hydrologisch neutraal ontwikkelen). Kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren moeten zoveel mogelijk worden benut.

Door het woord Watertoets worden mensen vaak op het verkeerde been gezet. Het gaat namelijk niet zozeer om toetsing van plannen achteraf, maar om een aantal herkenbare stappen die waterbeheerders en initiatiefnemers (vaak gemeenten) moeten nemen om water van begin tot eind goed in ruimtelijke plannen te krijgen.

De waterbeheerders moeten zo snel mogelijk betrokken worden, kennis over het watersysteem aanreiken en meedenken over de ruimtelijke planvorming.

5.4.4 **Kenmerken van het watersysteem**

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied en de omgeving, kunnen het beste worden beschreven door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, hemel- en afvalwater.

Grondwater

De realisatie van het plan en de daarmee gepaard gaande beperkte grondwerkzaamheden in de vorm van funderen zullen geen verstoring van de grondwaterstand tot gevolg hebben. Het bouwplan heeft geen betrekking op het onttrekken van grondwater. De GHG ter plaatse van het plangebied is meer dan 80 cm – maaiveld. De GLG is meer dan 120 cm – maaiveld.

Het plangebied is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Omdat onderhavige ontwikkeling geen betrekking heeft op het onttrekken van grondwater en gepaard gaat infiltratie van het hemelwater zijn er geen negatieve gevolgen voor de grondwaterstand en de kwaliteit van het grondwater te verwachten. Verder wordt er geen gebruik gemaakt van uitlopende bouwmaterialen. In de verbeelding en de regels van onderhavig bestemmingsplan zal een gebiedsaanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ worden opgenomen.

Hemelwater

In de huidige situatie wordt het hemelwater van alle bebouwing direct afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het hemelwater van verharding infiltreert ter plaatse in de bodem. Het hemelwater van de nieuw te realiseren woning en bijgebouwen wordt naar de te realiseren wadi (infiltratievoorziening) achter op het perceel geleid. Het hemelwater zal via deze wadi in de bodem infiltreren. Het hemelwater van de verharding vloeit af naar de naastgelegen tuin en infiltreert daar ter plaatse.

Het oppervlak aan verharding en bebouwing verandert als volgt:

te slopen: ca. 1.316 m² bedrijfsgebouwen
ca. 234 m² bedrijfswoning
Totaal te slopen: ca. 1.550 m² verhard oppervlak

te bouwen: 232 m² woning
110 m² carport/berging
32 m² terrasoverkapping
45 m² bijgebouw plat dak
291 m² Bed & Breakfast + paviljoen
Totaal te realiseren: 710 m² verhard oppervlak

Dit betekent dat het totaal aan bebouwd oppervlak afneemt met ca. 840 m². Door de afname van het bebouwd oppervlak en de infiltratie van het hemelwater is bij onderhavige ontwikkeling sprake van het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal bouwen'.

De capaciteit van de wadi (infiltratievoorziening) bedraagt ca. 150 m³.

Ten aanzien van de uitvoering van de wadi dient rekening gehouden te worden met het volgende. De locatie is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied van een grondwaterwinning. Bij de realisatie van de wadi vraagt het Waterschap aandacht voor het volgende.

1. de bodem van de voorziening dient boven het gemiddeld hoogste grondwaterpeil (1,0 tot 1,2 meter minus maaiveld) aangelegd te worden;
2. om verontreiniging van de wadi, de grond en het grondwater te voorkomen, is het noodzakelijk om niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen en
3. initiatiefnemer dient contact op te nemen met de provincie Noord-Brabant, omdat de aanleg van een wadi in een grondwaterbeschermingsgebied meldingsplichtig is. Mogelijk dat om die reden door de provincie aanvullende voorwaarden aan de aanleg van deze voorziening gesteld worden.

Afvalwater

De huidige woning aan de Meemortel 43 is voor wat betreft het huishoudelijk afvalwater aangesloten op de gemeentelijke riolering. In de nieuwe situatie zal de woning en de Bed & Breakfast voorzieningen hierop worden aangesloten.

5.4.5 Conclusie waterhuishouding

Bij onderhavig plan voor het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar 'Wonen', het slopen van overtollige bedrijfsgebouwen en het verplaatsen van een woning en het realiseren van bijgebouwen (incl. Bed & Breakfast) aan de Meemortel 43 neemt het totale oppervlak aan verharding af. Daarnaast wordt het hemelwater van de nieuw te bouwen woning en bijgebouwen geïnfiltreerd in de bodem, waardoor er meer hemelwater in de bodem kan infiltreren en minder hemelwater direct op het oppervlaktewater wordt geloosd.

Met betrekking tot het afvalwater wordt de nieuwe woning met bijgebouw aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Gelet op het vorenstaande heeft de realisatie van onderhavig plan geen negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding.

5.5 Natuur en landschap

5.5.1 Natura 2000

Het dichtstbijgelegen Natura 2000 gebied is 'Weerter- en Budeler bergen' op circa 1.600 meter hemelsbreed. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Deze gebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet. Gezien het feit dat er bij onderhavige ontwikkeling geen sprake is van een toename van de emissie van ammoniak, NOx en fijn stof, zijn als gevolg van onderhavige ontwikkeling geen nadelige gevolgen te verwachten op dit Natura2000 gebied. Zie ook het onderzoek luchtkwaliteit in **bijlage 6**.

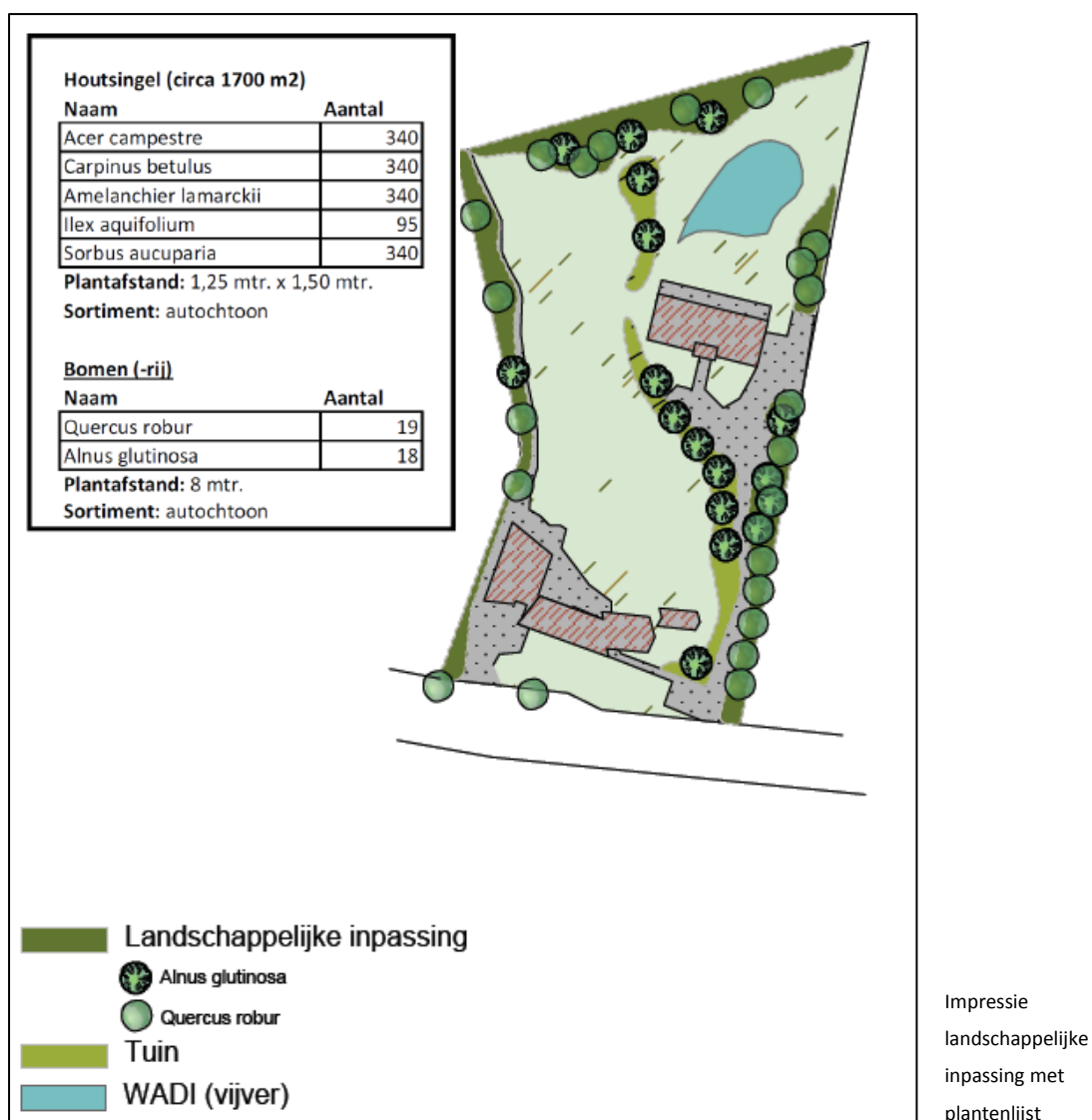
5.5.2 Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de door de overheid beschermde natuur- of landschapsgebieden. Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied van overwegend agrarisch gebied naar de bebouwde kom. In de nabijheid van het plangebied zijn geen onderdelen van de Ecologische hoofdstructuur gelegen. De voorziene ontwikkeling vindt plaats buiten de Ecologische hoofdstructuur. Het plan heeft dan ook geen nadelig effect op de Ecologische hoofdstructuur.

5.5.3 Landschappelijke inpassing

Onderhavig initiatief gaat gepaard met een landschappelijke inpassing. Door Orbis BV is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: behoud en versterking van het erf, behoud, herstel en inpassing van aanwezige waardevolle landschapselementen en duidelijke zichtlijnen. Naast de basisinpassing, het inpassen van de toekomstige bebouwing, bestaat het inpassingsplan ook uit het leveren van een extra tegenprestatie in de vorm van het inpassen van het perceelsgedeelte ten noorden van de toekomstige B&B accommodatie. Hieronder valt ook de te realiseren infiltratievijver (wadi). De berekening van deze extra tegenprestatie is opgenomen in **bijlage 10**.

Op de verbeelding behorende bij onderhavig bestemmingsplan is dit gedeelte bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing'. De basisinpassing valt gedeeltelijk in de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk in de bestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing'. Het landschappelijk inpassingsplan is als **bijlage 2** aan deze toelichting toegevoegd. In de onderstaande figuur zijn de impressie van deze landschappelijke inpassing en de bijbehorende plantenlijst weergegeven.



Er is gekozen voor het realiseren van een inheemse beplantingstrook van groenblijvende- en meerdere variëteiten van bladverliezende heesters. Hierbinnen bestaat de bomenrij uit eiken en elzen. De voorgenomen beplanting maakt de uitstraling meer eenduidig en biedt voor de toekomst zekerheid dat dit wordt gehandhaafd.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Algemeen

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten (artikel 9 t/m 12 Flora en faunawet).

In bepaalde gevallen geldt voor het overtreden van deze geboden een vrijstelling. Wanneer geen vrijstelling van toepassing is, kan in bepaalde gevallen een ontheffing worden verleend. In deze toelichting wordt bekeken of voor de activiteit een vrijstelling of ontheffing nodig is en zo ja, of deze vrijstelling respectievelijk ontheffing kan worden verleend. In dit kader is met name van belang artikel 16b, eerste lid, van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ingevolge welk artikel de verboden, bedoeld in de artikelen 8 t/m 12 van de wet, niet gelden bij de uitvoering van de werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het verplaatsen van een woning en het realiseren van bijgebouwen op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Om dit te kunnen realiseren wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Om te bepalen of er mogelijk beschermde flora en fauna op deze locatie aanwezig is, is er een Quick-scan Flora en Fauna uitgevoerd door Econsultancy. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 9** aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de tabel op de volgende pagina. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is verkort weergegeven welke maatregelen te treffen zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep			Nader onderzoek	Mitigerende maatregelen noodzakelijk (*)			
Broedvogels	algemeen		nee	ja, werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren.			
	beschermingscategorie 5		nee	nee			
	beschermingscategorie 1 t/m 4		nee	nee			
Vleemuizen	verblijfplaatsen		nee	nee			
	foerageergebied		nee	nee			
	vliegroutes		nee	nee			
Grondgebonden zoogdieren	licht beschemde soorten		nee	aandacht voor zorgplicht			
	streng beschemde soorten		nee	nee			
Amfibieën	licht beschemde soorten		nee	aandacht voor zorgplicht			
	streng beschemde soorten		nee	nee			
Reptielen			nee	nee			
Vissen	algemene soorten		nee	nee			
	streng beschemde soorten		nee	nee			
Ongewervelden	licht beschemde soorten		nee	nee			
	streng beschemde soorten	Libellen	nee	nee			
		Dagvlinders	nee	nee			
		Overig	nee	nee			
Vaatplanten	licht beschemde soorten		nee	nee			
	streng beschemde soorten		nee	nee			
Gebiedsbescherming			Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000			op circa 1,7 km afstand	nee	nee	nee	-
EHS			op circa 700 m afstand	nee	nee	nee	-

Tabel Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

5.6.2 Conclusie flora en fauna

Gelet op resultaten van de Quick-scan Flora en Fauna is er met betrekking tot onderhavig voornemen geen nader onderzoek noodzakelijk. Als mitigerende maatregel zullen de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. De broedvogels welke zich mogelijk in het bestaande struweel rondom het perceel bevinden ondervinden verder geen hinder van de werkzaamheden. Het bestaande struweel blijft immers gehandhaafd. Verder is te allen tijde de zorgplicht (art. 2 Flora en Faunawet) van toepassing.

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsysteem, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en landschapselementen.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat. Zo zullen waar mogelijk de van het te slopen gebouw vrijkomende bruikbare, materialen bij de nieuwbouw worden hergebruikt. Bovendien zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van authentieke bouwmaterialen.

In onderhavig plan zijn met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen.

Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal door de gemeente op de duurzaamheidsaspecten worden getoetst.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Bij onderhavig voornemen wordt een exploitatieovereenkomst afgesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt de realisatie van de kwaliteitsverbetering op het perceel vastgelegd en zal een clause worden opgenomen inzake het verhalen van eventuele planschade.

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Bij onderhavige ontwikkeling wordt de planschadeovereenkomst opgenomen in de exploitatieovereenkomst, zie ook paragraaf 6.1.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Meemortel 43 te Budel' van de gemeente Cranendonck bestaat uit voorliggende toelichting, regels en een verbeelding.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2012' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouw mogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwerkelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overgangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

Bij onderhavig bestemmingsplan wordt de huidige agrarische bestemming van het perceel gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing'. Hiervoor is gekozen omdat de toekomstige hoofdactiviteit van de locatie zowel ruimtelijk als functioneel gezien bestaat uit wonen. Verder wordt de landschappelijke inpassing, welke onderdeel uitmaakt van de kwaliteitsverbetering, vastgelegd in het bestemmingsplan middels de bestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing'. Als nevenactiviteit wordt een bed & breakfast geëxploiteerd. Dit wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door de aanduiding 'bed & breakfast (bb)' ter plaatse van de te realiseren voorziening op te nemen. In de regels wordt aangegeven dat ter plaatse van deze aanduiding onder voorwaarden een bed & breakfast voorziening is toegestaan. De voorwaarden worden in de regels onder art. 3, lid 3.2.3. genoemd.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoeringsaanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is ingetekend op schaal 1:1000 en bevat een bestemmingsvlak 'Wonen' en 'Groen-Landschappelijke inpassing' ter plaatse van het plangebied.

Daarnaast zijn de volgende aanduidingen opgenomen:

- 'bouwvlak' ter plaatse van de te realiseren woning;
- bouwaanduiding 'bijgebouwen (bg)' in het achtererfgebied;
- functieaanduiding 'bed & breakfast (bb)' ter plaatse van de b&b voorziening;
- gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' voor het gehele plangebied.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 1.3.1 Bro voorgelegd voor advies aan de volgende instanties:

- Provincie noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel;
- Brabant Water;
- Ministerie van Defensie;
- Buurtbeheer Budel;
- Heemkundekring De Baronie van Cranendonck.

Vanuit het Ministerie van Defensie, Buurtbeheer Budel en Heemkundekring De Baronie van Cranendonck zijn geen reacties ontvangen. Vanuit Brabant Water is de reactie ontvangen dat er voor hen geen grond is om op dit plan te reageren.

Het Waterschap De Dommel heeft ten aanzien van de te realiseren wadi de volgende opmerkingen.

“De locatie is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied van een grondwaterwinning. Bij de realisatie van de wadi vraag ik daarom uw aandacht voor het volgende. Ik verzoek u dit ook als zodanig in de waterparagraaf te verwerken.

1. de bodem van de voorziening dient boven het gemiddeld hoogste grondwaterpeil (1,0 tot 1,2 meter minus maaiveld) aangelegd te worden;

2. om verontreiniging van de wadi, de grond en het grondwater te voorkomen, is het noodzakelijk om niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen en
3. initiatiefnemer dient contact op te nemen met de provincie Noord-Brabant, omdat de aanleg van een wadi in een grondwaterbeschermingsgebied meldingsplichtig is. Mogelijk dat om die reden door de provincie aanvullende voorwaarden aan de aanleg van deze voorziening gesteld worden.”

De bovenstaande opmerkingen zijn toegevoegd aan de waterparagraaf van deze toelichting.

De provincie Noord-Brabant heeft de volgende reactie op onderhavig plan gegeven.

“De Verordening Ruimte stelt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Wij constateren dat aan dit artikel voldoende invulling is gegeven door het opnemen van landschappelijke inpassing in de bestemming Groen. De zekerstelling van de uitvoering van de inpassing, door middel van een gebruiksbepaling in de regels en/of een anterieure overeenkomst, ontbreekt nog. Zonder deze aanvulling achten wij het plan nog in strijd met art. 2.2 van de Verordening Ruimte.”

Er wordt een anterieure overeenkomst met een boeteclausule opgesteld waarin de landschappelijke inpassing wordt opgenomen. Met deze anterieure overeenkomst is realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing voldoende verzekerd.

8.3 Inspraak

Ingevolge artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt. Ook is in voornoemd artikel bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan, waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12, lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht en langs elektronische weg.

De gemeente heeft kenbaar gemaakt dat zij geen voorontwerp van voorliggend bestemmingsplan ter inzage zullen leggen. Vanwege het kleinschalige karakter en de geringe effecten van het voornemen wordt na het vooroverleg direct een ontwerp bestemmingsplan gepubliceerd.

8.4 Formele procedure

8.4.1 Algemeen

De wettelijke (formele) bestemmingsplanprocedure, die circa 26 weken in beslag neemt, bestaat uit navolgende stappen:

1. **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan.
2. **Ter inzage legging** van het ontwerp bestemmingsplan met alle bijbehorende stukken gedurende 6 weken. Tevens wordt de bekendmaking toegezonden aan Gedeputeerde Staten, belanghebbenden en betrokken Rijksdiensten.
3. Gedurende de termijn van ter inzage legging kan een ieder **zienswijzen** naar voren brengen.
4. **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken.
5. Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door ter inzage legging met voorafgaande kennisgeving en toezending van het besluit tot vaststelling aan Gedeputeerde Staten en betrokken Rijksdiensten, Waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien Gedeputeerde Staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling.
6. Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden.
7. **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.4.2 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft na de publicatie op 3 oktober 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn was het mogelijk zienswijzen in te dienen, naar aanleiding waarvan binnen de betreffende termijn 2 zienswijzen zijn ontvangen.

Dit betreft de volgende zienswijzen:

Reclamant 1: Provincie Noord-Brabant, ingekomen 5 november 2013.

Reclamant 2: Lammers Onroerend Goed B.V., ingekomen 6 november 2013 en aangevuld op 27 november 2013.

Reclamant 2 heeft de ingediende zienswijzen ingetrokken.

In de Nota van zienswijzen is de zienswijze van reclamant 1 samengevat en van een reactie voorzien. De Nota van zienswijzen is als **bijlage 11** aan deze toelichting toegevoegd.

Het bestemmingsplan 'Meemortel 43 te Budel' is in de raadsvergadering van 3 juni 2014 vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is samen met het raadsvoorstel als **bijlage 12** aan deze toelichting toegevoegd.

9 Bijlagen

1. Schetsplan ontwikkeling Meemortel 43
2. Landschappelijk inpassingsplan
3. Verkennend bodemonderzoek Aelmans Eco
4. Akoestisch onderzoek
5. Milieu hygiënische randvoorwaarden
6. Onderzoek luchtkwaliteit
7. Beoordeling externe veiligheid
8. Archeologisch onderzoek Archeopro
9. Quick-scan Flora en Fauna Meemortel 43
10. Berekening kwaliteitsbijdrage Verordening Ruimte
11. Nota van zienswijzen
12. Raadsbesluit met raadsvoorstel

Aldus gedaan te goeder trouw, naar beste kennis en wetenschap en met in acht name van alle aan ondergetekende bekende omstandigheden.

Opgemaakt te Baexem

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "J.J.T. van Selst".

ing. J.J.T. van Selst