

BESTEMMINGSPLAN
BOSCH 62 –
BOSCHDIJKDWARSSTRAAT ONG.
TE BUDEL
GEMEENTE CRANENDONCK

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns en M.W.A. van den Heuvel

Vastgesteld: 13 december 2016

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Bosch 62 – Boschdijkdwarsstraat ong. te Budel
IMRO idn	NL.IMRO.1706.BPBG3031-VAS1
Versie voorontwerp	Februari 2014
Versie ontwerp	Mei 2015
Versie vastgesteld	13 december 2016
Opgesteld door	M.W.A. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	ing. M.J.M. Crijns

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Plangebied	9
1.3 Doel van het bestemmingsplan	11
1.4 Vigerend bestemmingsplan	11
1.5 Leeswijzer	12
2. PROJECTPROFIEL	13
2.1 Huidige situatie plangebied	13
2.1.1 Huidige situatie Bosch 62	13
2.1.2 Huidige situatie Boschdijkdwarsstraat ong.	14
2.2 Toekomstige situatie plangebied	14
2.2.1 Toekomstige situatie Bosch 62	14
2.2.2 Toekomstige situatie Boschdijkdwarsstraat ong.	15
2.3 Landschappelijke inpassing	15
2.4 Beeldkwaliteit	18
2.4.1 Situering	18
2.4.2 Architectuur	20
2.4.3 Bebouwingsvoorschriften	22
2.4.4 Duurzaamheid	23
2.5 Ontsluiting van het project (inclusief parkeren)	23
3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	24
3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving	24
3.1.1 Geomorfologie	24
3.1.2 Landschappelijke structuur	24
3.1.3 Bebouwingsstructuur	24
3.1.4 Infrastructuur	25
3.1.5 Historische context omgeving	25
4. BELEIDSKADER	27
4.1 Relevant rijksbeleid	27
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	27
4.2 Provinciaal beleid	27
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	27
4.2.2 Verordening ruimte 2014	28
4.2.3 Regeling 'Ruimte voor Ruimte'	33
4.3 Gemeentelijk beleid	35
4.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024	35
4.3.2 Visie bebouwingsconcentraties	36
4.3.3 Woonvisie 2012 – 2022	39
4.3.4 Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009	39
4.3.5 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck	44

5.	PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN	46
5.1	Natuur	46
5.1.1	Toets aan de Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn	46
5.1.2	Flora en Faunawet	47
5.2	Cultuurhistorie en archeologie	48
5.2.1	Verdrag van Valletta	48
5.2.2	Cultuurhistorie	49
5.2.3	Wet op de archeologische monumentenzorg	50
6.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	51
6.1	Water	51
6.1.1	Inleiding	51
6.1.2	Relevant beleid	51
6.1.2	Keur	53
6.1.3	Beleid Waterschap De Dommel	53
6.1.4	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	57
6.1.5	Hydrologisch neutraal bouwen	57
6.1.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	58
6.2	Geurhinder	58
6.2.1	Inleiding	58
6.2.2	Voorgrondbelasting	60
6.2.3	Achtergrondbelasting	61
6.2.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	62
6.3	Bedrijven en milieuzonering	62
6.4	Geluidsaspecten	63
6.5	Luchtkwaliteit	64
6.5.1	Wet luchtkwaliteit	64
6.5.2	Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck	64
6.6	Bodemgesteldheid	64
6.7	Externe veiligheid	66
6.7.1	Bedrijven	66
6.7.2	Transport	66
6.7.3	Hoogspanningslijnen	67
6.8	Verkeer/infrastructuur en verkeerskundige beoordeling (mobiliteit en parkeren)	67
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	68
7.1	Inleiding	68
7.2	Algemene toelichting verbeelding	68
7.3	Algemene toelichting regels	68
7.4	Toelichting bestemming	69
7.4.1	Agrarisch	69
7.4.2	Groen – Landschappelijke inpassing	69
7.4.3	Wonen	69
7.4.4	Wonen – Ruimte voor Ruimte	69
7.4.5	Waarde – Archeologie 3	69
7.4.6	Waarde – Archeologie 4	69

8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	70
8.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	70
8.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	70
9.	OVERLEG EN INSPRAAK	71
9.1	Inspraakprocedure	71
9.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	71
9.3	Zienswijzen	72

BIJLAGEN:

1. Principemedewerking gemeente Cranendonck d.d. 10 oktober 2012
2. Raadsbesluit formeel verzoek gemeente Cranendonck d.d. 5 maart 2013
3. Ruimte voor Ruimte beoordeling door gemeente Cranendonck, d.d. 5 maart 2013
4. Inrichtingsplan Bosch 62 – Boschdijkdwarsstraat ong., d.d. mei 2015
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, d.d. 6 maart 2014
6. Verkennend bodemonderzoek Boschdijkdwarsstraat, d.d. 16 september 2014
7. Verkennend bodemonderzoek Bosch 62, d.d. 24 september 2014
8. Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel, d.d. 16 april 2014
9. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, d.d. 30 april 2014
10. Bouwtitels Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert een intensieve varkenshouderij aan de Bosch 62 te Budel, gemeente Cranendonck. Deze locatie kent in de huidige situatie een agrarische bedrijfsbestemming met bouwvlak en is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Bosch – Boschdijk - Boschdijkdwarsstraat', gemeente Cranendonck. Initiatiefnemer is tevens eigenaar van een perceel aan de Boschdijkdwarsstraat. Deze locatie is thans in gebruik als cultuurgrond en kent een agrarische bestemming zonder bouwvlak.

De beoogde herontwikkeling betreft de oprichting van twee vrijstaande woningen in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'; één aan Boschdijkdwarsstraat ongenummerd en één aan Bosch, naast 62. Tevens wordt de huidige bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning met inachtneming van artikel 3.9.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck. In samenhang hiermee zal de intensieve veehouderij ter plaatse van Bosch 62 te Budel gesaneerd worden en wordt circa 2.500 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck heeft op 9 oktober 2012 besloten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. Om de beoogde herontwikkeling te kunnen realiseren dient het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Cranendonck te worden herzien. Op 5 maart 2013 heeft de raad besloten onder voorwaarden in te stemmen met het verzoek en daarmee in principe medewerking te verlenen aan de partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" voor de beoogde Ruimte voor Ruimte-ontwikkeling aan Bosch 62 en Boschdijkdwarsstraat ongenummerd te Budel en het omzetten van de huidige bedrijfswoning aan Bosch 62 naar een burgerwoning.

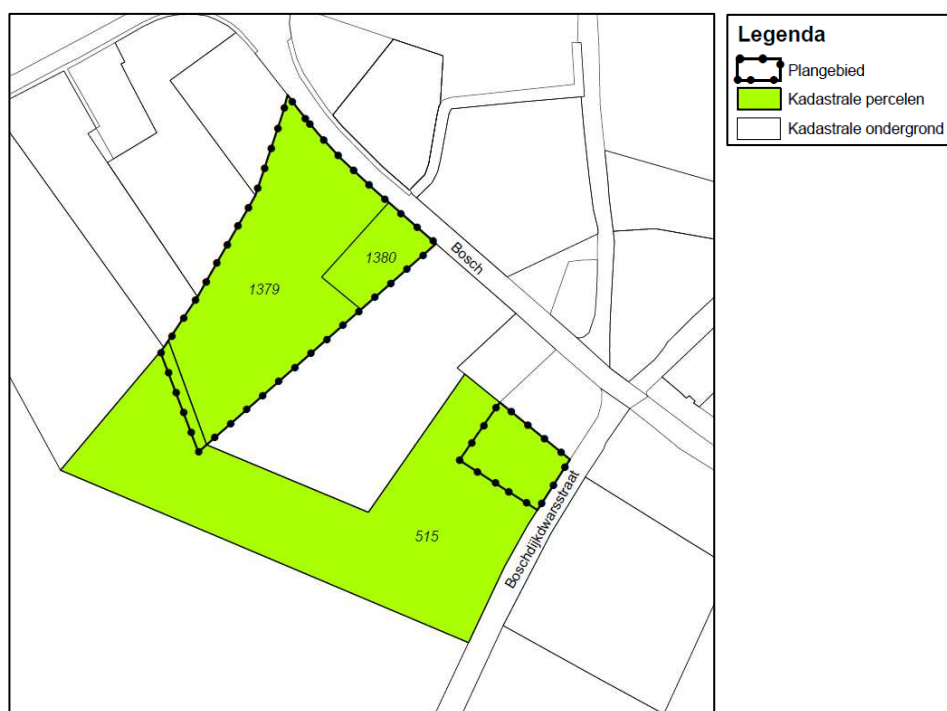
1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit twee locaties: Bosch 62 en Boschdijkdwarsstraat ongenummerd. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, ten oosten van de kern Budel. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied, waarbij in het noordwesten de intensieve veehouderij aan Bosch 62 zichtbaar is en in het zuidoosten de cultuurgrond aan Boschdijkdwarsstraat ong.



Figuur 1: Ligging plangebied in de omgeving (Bron: Google Maps)

Het plangebied bestaat uit drie kadastrale percelen: kadastrale gemeente Budel, sectie K, nummer 515, nummer 1379 en nummer 1380. Het perceel K 1379 kent een oppervlakte van circa 8.470 m². Het perceel K 1380 kent een oppervlakte van circa 1.400 m². Het perceel met nummer 515 heeft een oppervlakte van 14.670 m² centiare. Laatstgenoemde perceel wordt slechts voor een deel herontwikkeld ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimtewoning. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

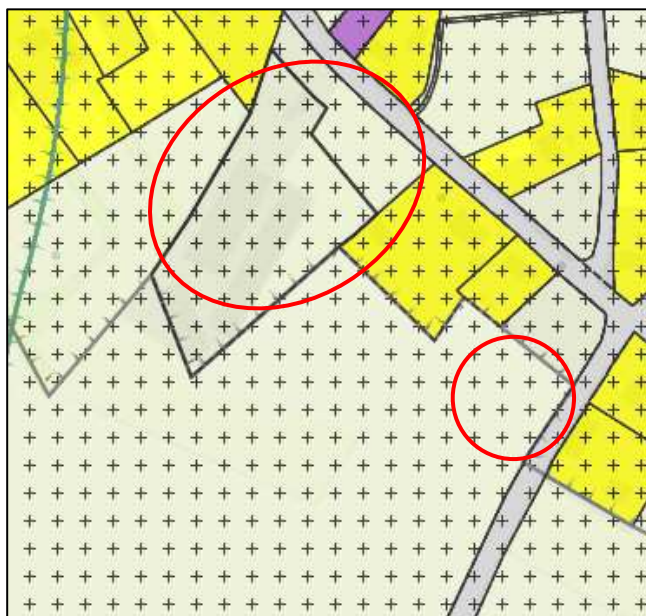
1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locaties aan Bosch 62 en Boschdijkdwarsstraat ong. te Budel en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Bosch 62 – Boschdijkdwarsstraat ong.' bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De locaties aan Bosch 62 en Boschdijkdwarsstraat ong. zijn beiden gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 december 2009, deels in werking getreden op 25 maart 2010 en onherroepelijk geworden op 8 februari 2012. Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsregels. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 13 september 2011 en in werking getreden op 17 april 2012.

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie aan Bosch 62 de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', de aanduidingen 'bouwvlak', 'intensieve veehouderij', 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'overig – bebouwingsconcentratie'. De locatie aan de Bosdijkdwarsstraat kent de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – open akkercomplex', 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Cranendonck. De locatie in het noordwesten is Bosch 62 gelegen, in het zuidoosten betreft Boschdijkdwarsstraat ong.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- De uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- Niet-agrarische nevenactiviteiten, als bedoeld in 3.2.4 en 3.2.5 van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Cranendonck;
- Kleinschalig kampeerterrein;
- Behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- Behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
- Behoud en bescherming aan aardkundige waarden;
- Waterhuishoudkundige doeleinden;
- Extensief recreatief medegebruik;
- Doeleinden van openbaar nut;
- Niet-agrarische nevenactiviteiten in de vorm van hondentrainingsveld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hondentrainingsveld';

Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelssluiting en sloten en overeenkomstig de in 3.2 van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Cranendonck opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat het integraal gebiedsprofiel. In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de planologische relevante aspecten binnen het plangebied, met betrekking tot de natuur en cultuurhistorie. Hoofdstuk 6 bevat alle milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 7 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. Hoofdstuk 8 beschrijft de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de procedure.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Huidige situatie Bosch 62

Ter plaatse van de locatie aan Bosch 62 te Budel is thans een intensieve veehouderij gelegen. Voor Bosch 62 is een vergunning verleend voor het houden van 222 fokzeugen, 899 biggen, 1.622 vleesvarkens/opfokzeugen, 2 beren en 5 paarden. In navolgende figuur is de huidige vergunning weergegeven.

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	4	20	0	6	0	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.2		bedrijf	0,16	219	35	10	0	1182,60	12
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.1		bedrijf	0,13	580	75	26	0	3132	32
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.10		bedrijf	2,50	58	145	25	15	887,40	4
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.6		bedrijf	1,30	164	213	39	43	1689,20	11
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.1		bedrijf	1,70	2	3	1	1	25,40	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.2		bedrijf	1,10	42	46	30	2	676,20	4
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.1		bedrijf	0,80	115	92	82	5	1851,50	11
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.8.2		bedrijf	1,10	465	512	332	20	5905,50	28
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.8.1		bedrijf	0,80	1000	800	714	44	12700	61
K4	pony's in opfok (jonger dan 3 jaar)	K4		bedrijf	1,30	1	1	0	0	0	0
Totale						2650	1942	1259	136	28049,80	163

Figuur 4: Verleende vergunning Bosch 62

Betreffende vergunning is verleend op 25-08-2006. Door de gemeente Cranendonck is echter medewerking onthouden om het bouwvlak te vergroten, waardoor betreffende vergunning dan ook niet is gerealiseerd. De eerder verleende vergunning is dan ook vigerend voor het bedrijf aan de Bosch 62. Navolgende figuur betreft de vigerende vergunning, zoals verleend op 17-08-2000.

RAV-Code	2e RAV-Code	Omschrijving	Aantal dieren	NH3	Geur	Fijnstof	NGE	MVE96
D1.1.3.1		Sondag mestgootsysteem	580	75	0,00	0	0	26
D1.2.14		andere huisvestingssystemen	42	349	0,00	0	11	28
D1.3.10		andere huisvestingssystemen, individuele huisvesting	120	504	0,00	0	31	40
D2.3		andere huisvestingssystemen	2	11	0,00	0	1	1
D3.2.3.1		koeldekstelsysteem met. driekant-rooster (170%) <0.8	115	161	0,00	0	5	82
D3.2.6			1000					
K1		andere huisvestingssystemen	4	20	0,00	0	6	0
K4		andere huisvestingssystemen	1	1	0,00	0	0	0
Totale emissie nieuwe situatie								
Ammoniak emissie (kg/j)			1121					
Geur emissie (ou/s)			0,00					
Fijnstofemissie (kg/j)			0					
NGE			54					
MVE-richtlijn 1996			178					

Figuur 5: Vigerende vergunning Bosch 62

Ter plaatse is sprake van één bedrijfswoning en stallen ten behoeve van de intensieve veehouderij. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de locatie Bosch 62 te Budel.



Figuur 6: Luchtfoto plangebied ter plaatse van Bosch 62 te Budel (Bron: Google Maps)

2.1.2 Huidige situatie Boschdijkdwarsstraat ong.

De locatie aan Boschdijkdwarsstraat ong. is in gebruik als cultuurgrond. Er is geen bebouwing aanwezig. Navolgende figuur betreft een overzicht van de locatie Boschdijkdwarsstraat ong. in de huidige situatie.



Figuur 7: Overzicht huidige situatie Boschdijkdwarsstraat ong.
(Bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie plangebied

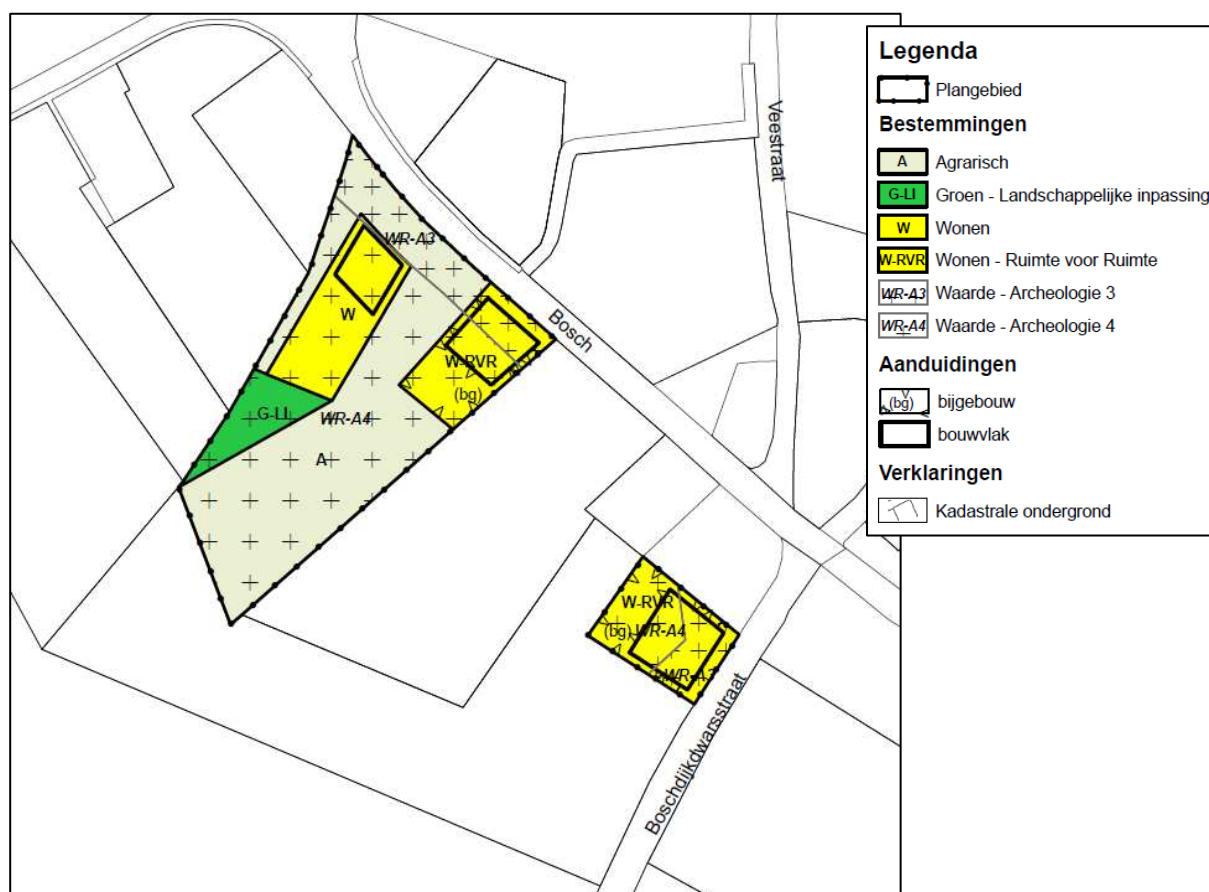
2.2.1 Toekomstige situatie Bosch 62

Met de herontwikkeling van het plangebied zal de intensieve veehouderij ter plaatse van Bosch 62 worden gesaneerd. De bedrijfsgebouwen die ten dienste staan ten behoeve van de intensieve veehouderij, met een oppervlakte van circa 2.500 m², zullen worden gesloopt. In samenhang hiermee zal ter plaatse van Bosch 62 een Ruimte voor Ruimteswoning worden opgericht, ten oosten van de huidige bedrijfswoning. Tevens zal de huidige bedrijfswoning worden omgezet naar een woonbestemming. Op de visiekaart behorende bij de 'Visie Bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck is ter plaatse van de locatie Bosch 62 een achterrooilijn weergegeven. De

beoogde Ruimte voor Ruimte woning dient gesitueerd te zijn voor deze achterrooilijn. Derhalve is met de beoogde herontwikkeling de woonbestemming in zijn geheel gelegen voor de achterrooilijn.

2.2.2 Toekomstige situatie Boschdijkdwarsstraat ong.

Met de beoogde herontwikkeling zal ter plaatse van de locatie aan Boschdijkdwarsstraat ong. een Ruimte voor Ruimte woning worden opgericht. Op de visiekaart behorende bij de 'Visie Bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck is ter plaatse van de locatie Boschdijkdwarsstraat eveneens een achterrooilijn weergegeven. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning dient gesitueerd te zijn voor deze achterrooilijn. Derhalve is met de beoogde herontwikkeling de woonbestemming in zijn geheel gelegen voor de achterrooilijn. Tevens is ter plaatse van het plangebied sprake van een zichtrelatie tot het achterliggende landschap. Met de situering van de Ruimte voor Ruimte woning zal hiermee rekening worden gehouden. In navolgende figuur is de toekomstige situatie van het plangebied aan zowel Bosch 62 als Boschdijkdwarsstraat ong. te Budel weergegeven. Deze kaart betreft de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.



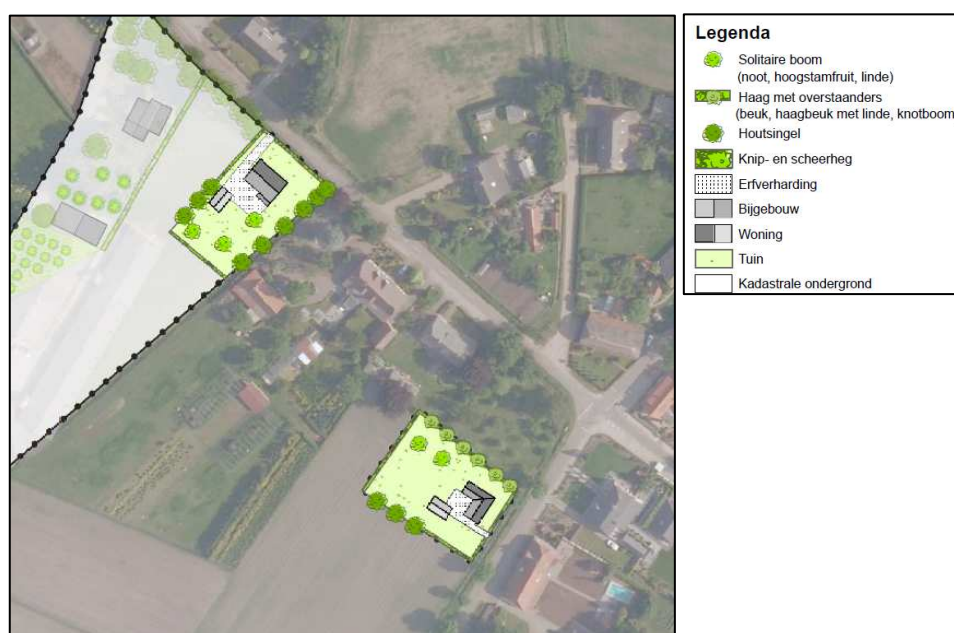
Figuur 8: Beoogde planologische situatie plangebied

2.3 Landschappelijke inpassing

De inrichting van de nieuwe Ruimte voor Ruimte kavels dient aan te sluiten bij de bestaande bebouwing en de bestaande landschapsstructuren in de omgeving. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat'. De bebouwingsconcentratie is gelegen rond de brink Bosch – Boschdijk met een centrale akker aan de Boschdijkdwarsstraat. Aan de oostkant van de weg ligt het beekdal van de Weegraaf. De erfinrichting van de percelen in de directe omgeving is erg divers. Aan de voorzijde van de percelen bestaan de erven overwegend uit

lage hagen in combinatie met een aantal streekeigen bomen. Aan de overige zijden worden de percelen afgescheiden door erfbeplanting bestaande uit opgaande bomen en struiken. De gemeente streeft naar de versterking van de esdorpenstructuur en radiaalstructuur van de esdorpen door het behoud van de openheid van de oude akkers en door het aanbrengen en versterken van de laanbeplanting. Onderhavige herontwikkeling voorziet hierin door het slopen van bedrijfsgebouwen die diep insteken in de oude akkerstructuur en het aanbrengen van landschappelijk groen rondom de woningen.

De erfbeplanting van de te ontwikkelen Ruimte voor Ruimte woningen zal aan de voorzijde eveneens bestaan uit lage hagen en aan de overige zijden uit erfbeplanting bestaande uit inlands bosplantsoen. De erfbeplanting zal voor het overige bestaan uit streekeigen beplanting zoals linden, inlandse eiken, beuken, haagbeuken, etc.. Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets van de beoogde landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte kavels aan Bosch en Boschdijkdwarsstraat.



Figuur 9: Landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte kavels

Navolgende figuur geeft voorbeelden weer van erfafscheiding in de directe omgeving.



Figuur 10: Voorbeelden erfafscheiding omgeving plangebied (Bron: Google Maps)

De landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is tevens als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De aanleg en instandhouding van de genoemde landschappelijke inpassing is tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

De voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Bosch 62 wordt eveneens landschappelijk ingepast in het kader van de provinciale landschapsinvesteringsregeling. De woning wordt aan de oostzijde ingepast middels een knip- en scheerhaag, bestaande uit haagbeuk en hulst. In het zuiden wordt een hoogstamfruitboomgaard aangelegd, bestaande uit appel, peer, kers en noot. Deze hoogstamfruitboomgaard zal worden geplant op de plek van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Deze hoogstamfruitboomgaard is zichtbaar vanuit zowel de Bosch als de Boschdijkdwarsstraat en leidt daarmee tot een kwaliteitsverbetering van het landschap in de omgeving. Op de locatie Bosch 62 zal tevens sprake zijn van enkele landschapsbomen, bestaande uit noot, acacia, zilverberk, rode beuk, zwarte den en beuk. Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets met de landschappelijke inpassing van Bosch 62, waarbij de provinciale voorwaarden voor inpassing zijn gehanteerd.



Figuur 11: Landschappelijke inpassing Bosch 62

Voorwaarde voor herontwikkeling ter plaatse is dat de zichtrelatie naar het achterliggende akker dient te worden hersteld. Met de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt een doorzicht gecreëerd. Door het toevoegen van de beoogde hoogstamfruitboomgaard in een puntvorm, wordt hieraan geen afbreuk gedaan. De zichtrelatie naar het achterliggende landschap blijft hiermee behouden.

In paragraaf 4.2.3.3 van onderhavige toelichting wordt de provinciale landschapsinvesteringsregeling nader toegelicht.

2.4 Beeldkwaliteit

2.4.1 Situering

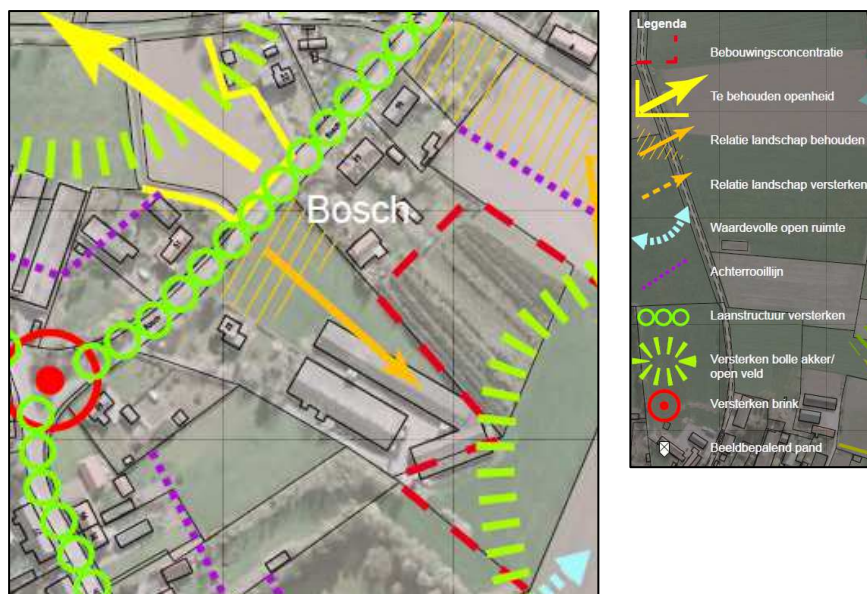
Aangesloten dient te worden bij de verkaveling en korrelgrootte van het omliggende gebied en bebouwing. De oude bouwlanden kenmerken zich door een kleinschalige, blokvormige, onregelmatige verkavelingsstructuur met een relatief besloten landschapsbeeld. In deze structuur zijn plaatselijk de oude open akkers te herkennen als relatief open gebieden met een gebogen belijning en een bol reliëf. De bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie concentreert zich rond de kruisingen Bosch – Boschdijkdwarsstraat en de brink Bosch – Boschdijk. Rond de brink bestaat de bebouwing uit grootschalige agrarische gebouwen, terwijl de bebouwing aan de kruising hoofdzakelijk bestaat uit kleinschalige woningen. Het buurtschap is vanuit cultuurhistorisch oogpunt zeer waardevol. De ruimtelijke samenhang is echter zwak. De sanering van de agrarische opstallen binnen de bebouwingsconcentratie in samenhang met de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen levert veel ruimtelijke kwaliteitswinst op.

Met de verkaveling en de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen dient in ieder geval voldaan te worden aan de voorwaarden zoals gesteld door de gemeenteraad van Cranendonck, zoals weergegeven in het Raadsbesluit d.d. 5 maart 2013. Voldaan dient daarmee in ieder geval te worden aan de volgende aspecten:

Ruimte voor Ruimte Bosch 62

- De kavelgrootte is ten minste 1.000 m²;
- De voorgevelrooilijn dient aan te sluiten bij omliggende bebouwing, dan wel in ieder geval een afstand te hebben van minimaal 5 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- De kavel heeft een minimale breedte van 25 meter, waarbij voor bebouwing minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden;
- De zichtrelatie op de bolle akker/open veld zoals aangegeven op de analysekaart Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck) dient te worden hersteld;
- De woning dient voor de op de analysekaart aangegeven achterrooilijn te worden gesitueerd.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de analysekaart van bebouwingconcentratie 'Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat' waar onder anderen de zichtlijn is weergegeven.



Figuur 12: Analysekaart bebouwingsconcentratie met locatie Bosch 62

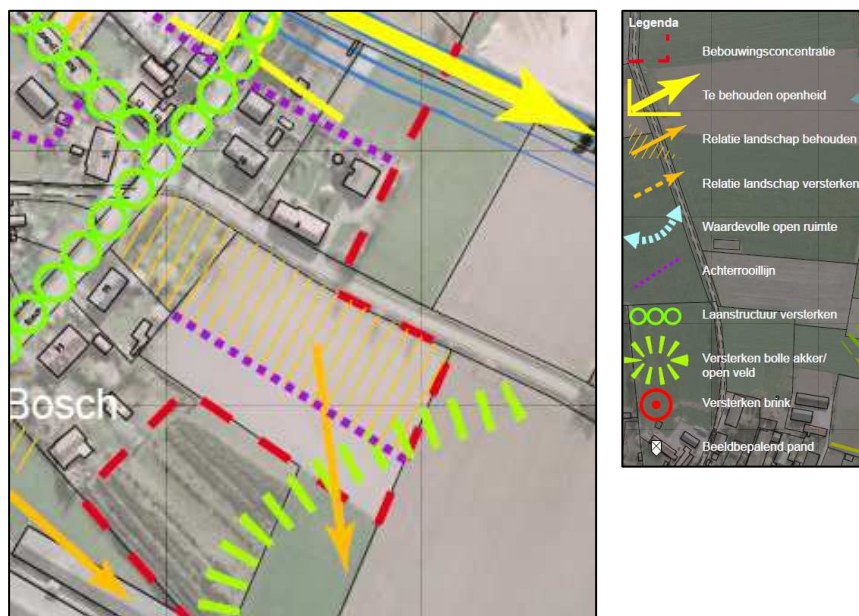
Op de analysekaart is te zien dat de huidige bedrijfsgebouwen van de intensieve veehouderij Bosch 62 de zichtlijn naar het achterliggende landschap belemmeren. De sanering van de bedrijfsgebouwen is dan ook een positieve impuls voor het landschap.

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.400 m² en kent een frontbreedte van circa 30 meter. Met deze frontbreedte en kaveloppervlakte blijft de zichtrelatie naar het achterliggende akker behouden. Na sanering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zal deze zichtrelatie slechts verbeteren. Binnen de woonbestemming wordt een bouwvlak toegevoegd, waarbij rekening wordt gehouden met de voorgevelrooilijn. Op de analysekaart is ter plaatse van Bosch 62 geen achterrooilijn aangegeven. Aangesloten wordt hierbij de achterrooilijn dan ook bij de ligging van naastgelegen woningen. De woning wordt daarbij opgericht op een afstand van minimaal 5 meter van de rand van de weg. Voldaan wordt daarmee aan de voorwaarden zoals door de gemeenteraad gesteld in het Raadsbesluit d.d. 5 maart 2013.

Ruimte voor Ruimte Boschdijkdwarsstraat ong.

- De kavelgrootte is ten minste 1.000 m²;
- De voorgevelrooilijn dient aan te sluiten bij omliggende bebouwing, dan wel in ieder geval een afstand te hebben van minimaal 5 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- De kavel heeft een minimale breedte van 25 meter, waarbij voor bebouwing minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden;
- De zichtrelatie op de bolle akker/open veld zoals aangegeven op de analysekaart Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck) dient behouden te blijven;
- De woning dient voor de op de analysekaart aangegeven achterrooilijn te worden gesitueerd.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de analysekaart van bebouwingconcentratie 'Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat' waar onder anderen de zichtlijn is weergegeven.



Figuur 13: Analysekaart bebouwingsconcentratie met locatie Boschdijkdwarsstraat ong.

Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1.475 m² en kent een frontbreedte van 30 meter. De achterzijde van de woonbestemming loopt gelijk aan de op de analysekaart aangegeven achterrooilijn, waarmee wordt verzekerd dat de woning niet achter de achterrooilijn wordt opgericht. Binnen de woonbestemming wordt een bouwvlak toegevoegd, waarbij rekening wordt gehouden met de voorgevelrooilijn. De woning wordt daarbij opgericht op een afstand van minimaal 5 meter van de rand van de weg. Voldaan wordt daarmee aan de voorwaarden zoals door de gemeenteraad gesteld in het Raadsbesluit d.d. 5 maart 2013.

2.4.2 Architectuur

De op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit aansluiten bij de reeds aanwezige bebouwing-(structuur) in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Voor de beoogde woning aan Boschdijkdwarsstraat geldt specifiek dat de aansluiting gezocht dient te worden bij de omliggende bebouwing. De diversiteit aan bebouwing in de bebouwingconcentratie 'Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat' is groot. Navolgende figuur geeft een beeld van de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied, waarbij de twee onderste afbeeldingen in de directe omgeving van de Boschdijkdwarsstraat zijn gelegen.



Figuur 14: Bestaande bebouwing in de omgeving (1)



Figuur 15: Bestaande bebouwing in de omgeving (2)

De basiskarakteristiek van de nieuwe woningen is derhalve te omschrijven als: een rechthoekig grondplan, parallel aan de straat gelegen. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. Ingezet kan worden op zowel een landelijke als moderne uitstraling van de woningen.

Een landelijke woning kan tot uiting komen door middel van laag doorlopende dakvlakken over aanbouwen en uitbouwen. Een andere mogelijkheid is het afwolven van de einden van het zadeldak. Het is ook mogelijk een samengestelde kap toe te passen voor een extra landelijk effect. Daarbij dient de kap op de uitbouw ondergeschikt te zijn aan de hoofdkap. Haaks hierop geplaatste kruiskappen en/of dakkapellen vallen binnen de mogelijkheden. Het ambachtelijk karakter kan versterkt worden door middel van een pannendak, snijriet of eventueel leien. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. De voorkeur gaat echter uit naar natuurlijke aardtinten. Bij voldoende architectonische kwaliteit van het eindbeeld is het eveneens mogelijk -delen van- de gevel in stucwerk uit te voeren.

Indien gekozen wordt voor eigentijdse woningen, is het belangrijk aan te sluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen et cetera) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen behoren tot de mogelijkheden. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept.

De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is vrij. Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw.

In navolgende figuur zijn passende ruime vrijstaande woningen weergegeven die als referentievoorbeelden voor de op te richten Ruimte voor Ruimte woningen kunnen dienen.



Figuur 16: Referentiebeelden beoogde Ruimte voor Ruimte woningen

De gemeente Cranendonck heeft gekozen voor een welstandsbeleid waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn. Volgens de bijbehorende welstandskaart Budel-Gastel is het plangebied niet gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is. Alle voorschriften waaraan de op te richten woningen ten minste moeten voldoen, zijn verankerd in de regels behorende tot onderhavig bestemmingsplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal dan ook aan deze regels worden getoetst.

2.4.3 Bebouwingsvoorschriften

Op de Ruimte voor Ruimte woningen zijn onder anderen de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 5 meter;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 meter;
- De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 900 m³;
- De afstand tot de perceelgrenzen bedraagt minimaal 3 meter.

Voor bijbehorende bouwwerken en aan- en uitbouwen bij de Ruimte voor Ruimte woningen zijn onder anderen de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- De totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 90 m²;
- De goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter;
- De afstand van de bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, bedraagt minimaal 3 meter;

- De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan, bedraagt maximaal 15 meter.

Deze bebouwingsvoorschriften worden eveneens in de regels verankerd.

2.4.4 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van kantoren en woningen worden binnen het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energiezuinigheid. De Energie Prestatie Norm (EPN) is daarbij de richtlijn. Met de EPN wordt de energieprestatie van een gebouw of woning berekend. De uitkomst van een EPN-berekening is de maat voor de energie-efficiëntie: het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2015 is de eis voor de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) aangescherpt voor woningen van 0,6 naar 0,4. Deze waarden zijn op de nieuwbouw in de gemeente Cranendonck van toepassing. Met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimtewoningen dient hieraan dan ook te worden voldaan. De gemeente Cranendonck is voornemens een duurzaamheidsbeleidsnota vast te stellen.

2.5 Ontsluiting van het project (inclusief parkeren)

In de huidige situatie is de bedrijfswoning aan Bosch 62 middels een eigen erftoegangsweg ontsloten aan de Bosch. Dit zal in de beoogde situatie niet veranderen. De beoogde Ruimte voor Ruimtewoning aan Bosch 62 zal eveneens aan de Bosch worden ontsloten. De beoogde Ruimte voor Ruimtewoning ter plaatse van Boschdijkdwarsstraat ong. zal ontsloten worden aan de Boschdijkdwarsstraat. Per woning dienen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein te worden gerealiseerd. De parkeernorm is eveneens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving

3.1.1 Geomorfologie

Geomorfologie is de wetenschap die de vormen van het aardoppervlak en de processen die daarbij een rol spelen of hebben gespeeld, bestudeert. Geomorfologische verschijnselen geven inzicht in de ontstaanswijze en gebruiks(on)mogelijkheden van het landschap. Ter plaatse van het plangebied is sprake van 'hoge zwarte enkeerdgrond'. Dit betreft lemig fijn zand.

De cultuurhistorische ontwikkeling van een gebied hangt nauw samen met de opbouw van de ondergrond en de hiervan afgeleide waterhuishouding. Zo zijn de eerste nederzettingen in Noord-Brabant ontstaan op de overgang van de beekdalen naar de hogere dekzandgronden.

3.1.2 Landschappelijke structuur

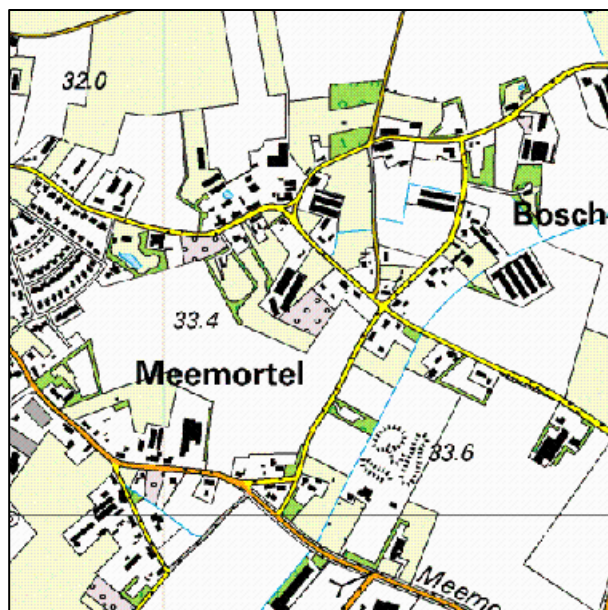
De landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de oostzijde van de gemeente liggen grote boscomplexen. Kenmerkend zijn de grote aaneengesloten bosgebieden. Verspreid door de gemeente liggen meerdere kleinere boscomplexen. Ten westen van het grote bosgebied liggen, aan de zuidzijde van de gemeente, heidegebieden. In het noordwesten van de gemeente komen enkele beekdalen voor, welke gekenmerkt worden door een strokenverkaveling en landschappelijke beplantingen. De beekdalen doorsnijden de oude bouwlanden welke met name rondom de kernen gelegen zijn.

De oude bouwlanden kenmerken zich door een kleinschalige, blokvormige, onregelmatige verkavelingsstructuur met een relatief besloten landschapsbeeld. In deze structuur zijn plaatselijk de oude open akkers te herkennen als relatief open gebieden met een gebogen belijning en een bol reliëf. De oostzijde van de gemeente wordt naast bosgebieden gekenmerkt door heideontginningen. Hier bestaat de structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling. De blokvormige wegenstructuur wordt begeleid door wegbeplanting zodat het rechthoekige patroon van wegen en kavels in het landschapsbeeld zichtbaar is.

3.1.3 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Cranendonck zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Maarheeze, Soerendonk, Budel, Budel Schoot, Budel Dorplein en Gastel. Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Budel aan de Bosch en de Boschdijkdwarsstraat.

Het plangebied is gelegen in bebouwingscluster 'Bosch - Boschdijk - Boschdijkdwarsstraat'. Dit cluster bestaat uit twee delen; het bebouwingslint van Bosch bij de bebouwde kom van Budel, en het waardevolle buurtschap rond de brink Bosch - Boschdijk met de centrale akker aan de Boschdijkdwarsstraat. Rond de brink bestaat de bebouwing uit grootschalige agrarische gebouwen en aan de kruising uit kleinschalige woningen. Het plangebied bevindt zich rondom de brink en de kruising. In navolgende figuur is de bebouwing in het bebouwingscluster weergegeven.



Figuur 17: Bebouwing bebouwingsconcentratie Bosch - Boschdijk - Boschdijkdwarsstraat

De bebouwing in het buitengebied van de gemeente Cranendonck bestaat met name uit een vrijstaande, rechthoekige hoofdvorm van één bouwlaag met een kap. Het woonhuis oriënteert zich op de weg en staat daar veelal niet ver vanaf. De agrarische opstallen staan altijd meer achter op de kavel. De architectuur is sober en doelmatig. De beëindiging van het bedrijf en de hiermee samenhangende sloop van de grootschalige bedrijfsbebouwing levert een grote bijdrage aan verbetering van de ruimtelijke structuur van de gemeente.

3.1.4 Infrastructuur

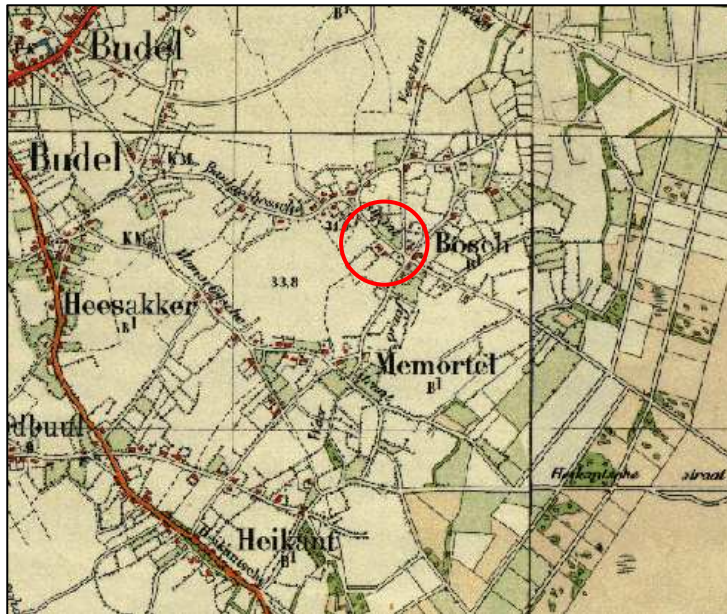
Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck ligt de rijksweg A2. De overige wegen in het buitengebied van Cranendonck zijn te kwalificeren als erftoegangswegen type 1 en 2.

Het plangebied bestaat uit twee locaties: Bosch 62 en Boschdijkdwarsstraat ong.. Beide wegen betreffen erftoegangswegen type B buiten de bebouwde kom, waar 60 km/uur de maximaal toegestane snelheid betreft.

Ten oosten van de kern Maarheeze is de spoorwegverbinding Eindhoven-Weert gelegen. Binnen de gemeente Cranendonck is tevens Luchthaven Kempen Airport gelegen. Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van de spoorwegverbinding of de luchthaven.

3.1.5 Historische context omgeving

Op historische kaarten is te zien dat aan de Bosch in het verleden reeds bebouwing aanwezig was. De brink was thans zichtbaar en betrof een uitloper van de kern. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de historische topografische kaart uit 1920-1929, waarbij de brink Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat met aanwezige bebouwing duidelijk zichtbaar is.



Figuur 18: Historische topografische kaart uit 1920 – 1929 met in de cirkel het plangebied aan zowel Bosch als Boschdijkdwarsstraat

4. BELEIDSKADER

4.1 Relevant rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Het plangebied wordt herontwikkeld met toepassing van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Met de toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt meer ruimte voor ontwikkelingen geboden in een gebied met een multifunctioneel karakter. De herontwikkeling is passend binnen het beleidskader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van

de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

4.2.2 Verordening ruimte 2014

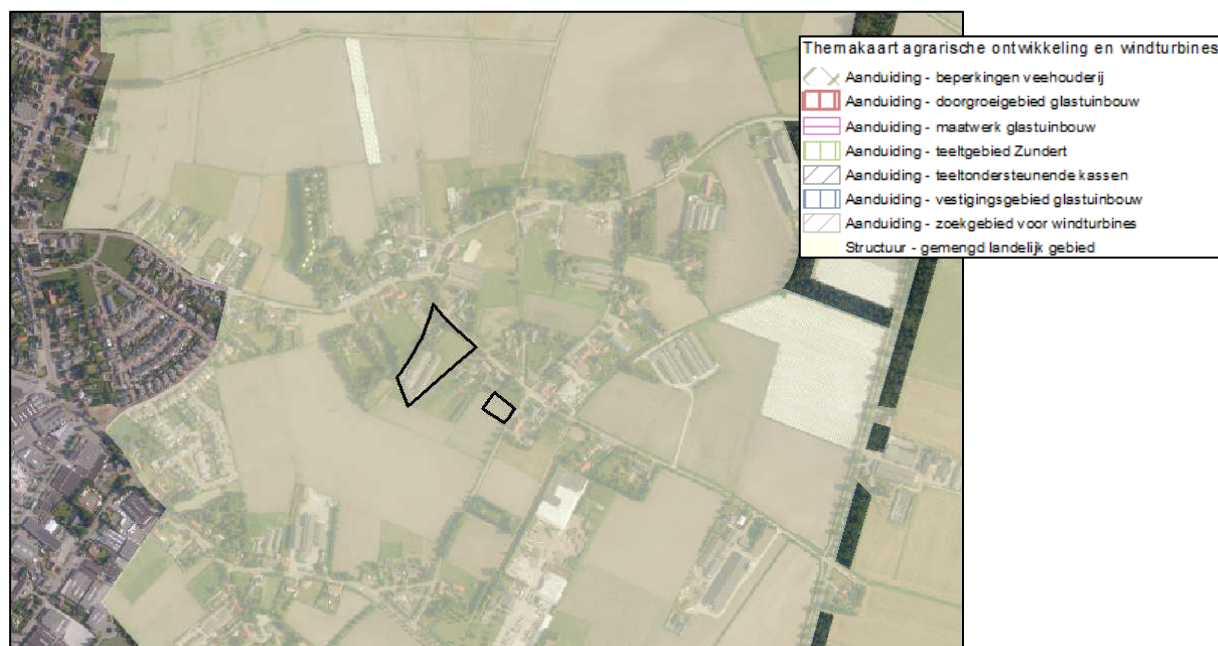
4.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 betreft een actualisering van de Verordening ruimte 2012. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen:

- de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- agrarisch gebied en niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- regionaal ruimtelijk overleg;
- bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

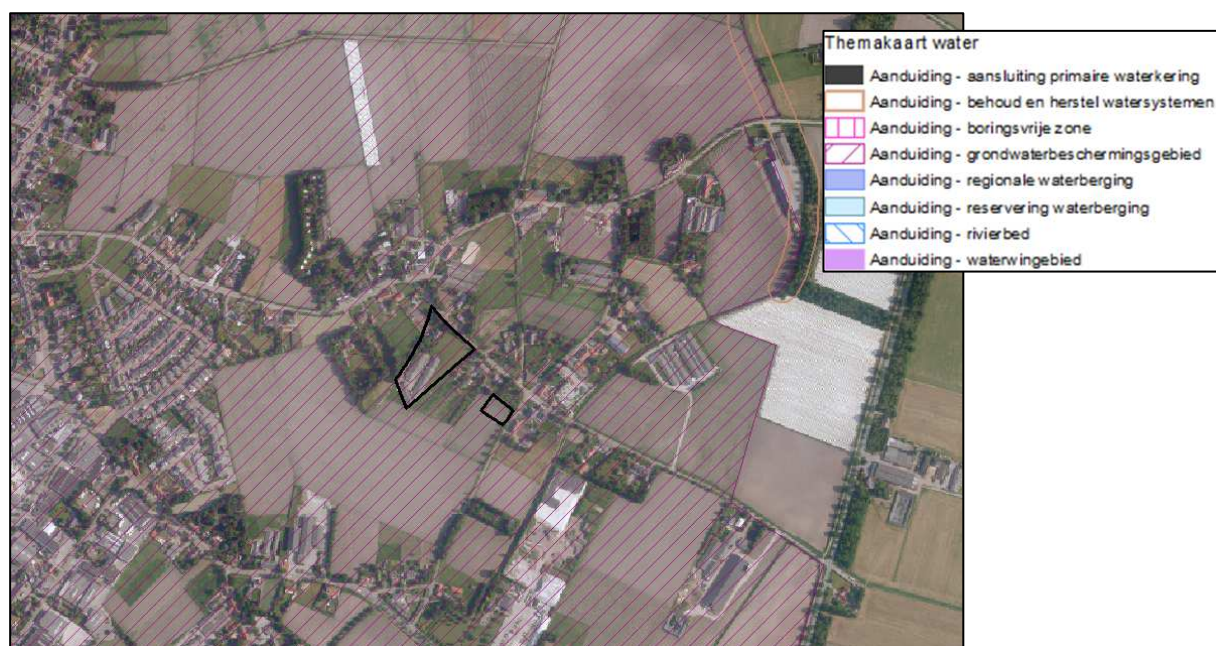
4.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 2014

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2014.



Figuur 19: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen binnen het 'gemengd landelijk gebied'. Binnen een gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. In de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat in een gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.8 van de verordening bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken indien wordt voldaan aan de regels uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Beide locaties binnen het plangebied zijn gelegen binnen bebouwingsconcentratie 'Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat' zoals aangeduid in de 'Visie Bebouwingsconcentraties gemeente Cranendonck'. In paragraaf 4.3.2 wordt deze visie nader toegelicht. Er vindt geen aanzet tot verstedelijking plaats. In paragraaf 4.2.4 wordt de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte nader toegelicht.



Figuur 20: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'water'

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen in een 'grondwater-beschermingsgebied'. In een grondwaterbeschermingsgebied heeft het grondwater 25 dan wel 100 jaar nodig om de pompputten te bereiken. Op de locatie ontbreekt een slecht doorlaatbare kleilaag die het te onttrekken water beschermt. De toelichting van een bestemmingsplan dat is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied dient een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg gelijk blijven. Ter plaatse van de locatie Bosch 62 te Budel zal de intensieve veehouderij worden gesaneerd. Risico's voor de kwaliteit van het grondwater zullen hiermee afnemen.

Het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor windturbines of een vestigings- of doorgroeigebied voor de glastuinbouw. Ook is het plangebied in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen binnen de groenblauwe mantel, binnen de ecologische hoofdstructuur of binnen een cultuurhistorisch vlak.

4.2.2.3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen.

Voor de omzetting van de voormalig agrarische bedrijfswoning aan Bosch 62 naar een burgerwoning dient een berekening te worden gemaakt in het kader van de regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling ziet enerzijds op omzetting van het agrarische bouwvlak naar een burgerwoning, wat ziet op een waardevermeerdering van de gronden en anderzijds op de omzetting van een agrarisch bouwvlak voor de intensieve veehouderij naar agrarisch gebied zonder bebouwingsmogelijkheden, wat een vermindering van de waarde inhoudt.

In de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (provincie Noord-Brabant, 1 november 2011) is aangegeven dat de waarde van een agrarisch bouwvlak bebouwd (inclusief bedrijfswoning) wordt getaxeerd op een waarde van € 25,-/m². De oppervlakte van het huidige bouwvlak bedraagt in de huidige situatie 7.678 m² en kent daarmee een waarde van € 191.950,-. De overige grond binnen het plangebied met een oppervlakte van 3.907 m² kent een waarde van € 7,-/m². De huidige waarde van het plangebied wordt daarmee getaxeerd op € 219.299,-.

De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. De waarde van een woonbestemming wordt gestaffeld. De eerste 1.000 m² worden getaxeerd op een waarde van € 270,-/m². De overige m² worden getaxeerd op een waarde van € 60,-/m². De beoogde woonbestemming ten behoeve van de omzetting van de voormalig agrarische bedrijfswoning zal een oppervlakte hebben van 1.560 m² en kent daarmee een waarde van € 303.600,-. De overige gronden, niet zijnde ten behoeve van Ruimte voor Ruimte, zullen worden afgewaardeerd naar agrarisch onbebouwde grond en een groenbestemming ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

In de handreiking van de provincie wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht. In navolgende tabel is de berekening voor de te leveren tegenprestatie inzichtelijk gemaakt.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch onbebouwd	3907	€ 7.00	€ 27,349.00
Agrarische bouwvlak	7678	€ 25.00	€ 191,950.00
Totaal oud	11585		€ 219,299.00
Ruimte voor Ruimte Bosch	1400	N.v.t.	€ -
Ruimte voor Ruimte Boschdijkdwarsstraat	1475	N.v.t.	€ -
Wonen	1560		€ 303,600.00
Groen - Landschappelijke inpassing	740	€ 1.00	€ 740.00
Agrarisch onbebouwd	6410	€ 7.00	€ 44,870.00
Totaal nieuw	11585		€ 349,210.00
Bestemmingswinst			€ 129,911.00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 25,982.20
Bestemmingswinst		€ 129,911.00	
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 21: Tabel te leveren tegenprestatie in kader van kwaliteitsverbetering van het landschap

Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van een bestemmingsplanwinst van € 129.911,-. Een tegenprestatie van € 25.982,20 wordt dan ook noodzakelijk geacht.

Naast sanering van het intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van het plangebied, is initiatiefnemer voornemens om het plangebied landschappelijk in te passen. In navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing van de voormalige agrarische bedrijfswoning weergegeven.



Figuur 22: Landschappelijke inpassing in het kader van de landschapsinvesteringsregeling

Navolgend is een tabel opgenomen met de te realiseren kwaliteitsverbetering in de vorm van de landschappelijke inpassing ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfswoning. De waarde van de kwaliteitsverbetering is afgeleid van de Vergoedingsystematiek en vergoedingsgrondslagen bij het Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant (Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant; 16 december 2008). In de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie Noord-Brabant wordt deze systematiek voorgesteld. De in te brengen kosten bestaan uit een vergoeding voor de aanleg, een vergoeding van het onderhoud en eventuele waardevermindering van de ondergrond. De trajectbegeleiding is als eenmalige kostenpost opgenomen. De in de tabel opgenomen benaming komt overeen met de legendaeenheden van het landschappelijk inrichtingsplan.

Landschaps element	aantal	lengte	breedte	Oppervlakte in m²	Inhoud in m³	Voorwaarde voor beplanting	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid	Eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Waardevermindering per m²	Waardevermindering	Trajectbegeleiding VC	Compensatie totaal
L7 Knip- en scheerhaag		70	1	70		4/m²	€ 1.61	€ 450.80	€ 1.18	m²/jr	€ 82.60	€ 826.00	€ 5.77	€ 403.90		€ 1.680.70
L8A3 Landschapsboom als solitair	2						€ 61.64	€ 123.28	€ 9.86	st/jr	€ 19.72	€ 197.20				€ 320.48
L8B3 Landschapsboom in boomgroep of rij	13						€ 61.64	€ 801.32	€ 9.86	st/jr	€ 128.18	€ 1.281.80				€ 2.083.12
L10 Hoogstamfruitboom	23						€ 61.64	€ 1.417.72	€ 16.12	st/jr	€ 370.76	€ 3.707.60				€ 5.125.32
Boomkorf	23						€ 50.72	€ 1.166.56								€ 1.166.56
Schapenraster		140					€ 9.28	€ 1.299.20								€ 1.299.20
Trajectbegeleiding															€ 2.335.08	€ 2.335.08
Totaal																€ 14.010.46

Figuur 23: Te leveren tegenprestatie in de vorm van landschappelijke inpassing

Met de beoogde landschappelijke inpassing van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan Bosch 62 wordt ter plaatse € 14.010,46 geïnvesteerd.

Initiatiefnemer is eveneens voornemens om ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf 1.025 m² aan erfverharding te saneren. Het saneren van erfverharding kost volgens de provinciale handreiking € 5,-/m² en brengt daarmee een investering van € 5.125,- met zich mee.

Met de beoogde landschappelijke inpassing (€14.010,46) en de sanering van de erfverharding (€ 5.125,-) wordt niet geheel voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap (€ 25.982,20). Voor het overige bedrag (€ 6.846,74) worden tussen gemeente Cranendonck en initiatiefnemer middels anterieure overeenkomst afspraken gemaakt, waarmee zeker wordt gesteld dat alsnog wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering.

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt in de regels van onderhavig bestemmingsplan verankerd middels het Inrichtingsplan.

4.2.3 Regeling 'Ruimte voor Ruimte'

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is verankerd in de Verordening ruimte 2014. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Onderhavig bestemmingsplan is gebaseerd op toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De provincie Noord-Brabant heeft als voorwaarde aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte' gesteld dat de ontwikkeling van kavels direct dient te worden gerelateerd aan te concreet te slopen staloppervlak. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het intrekken van de milieuvergunning en het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte woning. Ter plaatse van het plangebied wordt direct na terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de sanering van de intensieve veehouderij in gang gezet. In navolgende tabel is vooruitlopend op de sanering van stallen en intrekking van de milieuvergunning het beoogde Ruimte voor Ruimte dossier inzichtelijk gemaakt.

Slooplocatie	Sloop stallen (m ²)	Fosfaat (kg.)	Toegekend aan
Bosch 62 te Budel	1.000	3.500	Bosch ong. (bestemmingsplan 'Bosch 62 - Boschdijkdwarsstraat ong. te Budel')
Bosch 62 te Budel	1.000	3.500	Boschdijkdwarsstraat ong. (bestemmingsplan 'Bosch 62 - Boschdijkdwarsstraat ong. te Budel')
Bosch 62 te Budel	560	1.960	N.t.b.
	2.560	8.960	

Figuur 24: Tabel beoogde Ruimte voor Ruimte dossier

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt navolgend per punt besproken en toegepast op de beoogde herontwikkeling:

- 1. De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.**

Ten behoeve van de bouw van de woningen worden op de bedrijfslocatie van initiatiefnemer stallen gesloopt die ten dienste staan van de intensieve veehouderij. Er zal circa 2.500 m² gesloopt worden. Deze bebouwing genereert 2,5 bouwtitels in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Binnen het plangebied worden twee Ruimte voor Ruimte woningen beoogd. De overige 0,5 bouwtitel zal elders worden ingezet.

- 2. De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het**

kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

Het plangebied is gelegen in bebouwingscluster 'Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat' te Budel, gemeente Cranendonck. De realisatie van betreffende woningen wordt optimaal ingepast in het straatbeeld ter plaatse.

3. De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De bouw van de woningen past binnen de ruimtelijke structuur. Bebouwingscluster 'Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat' bestaat uit twee delen; het bebouwingslint van Bosch bij de bebouwde kom van Budel, en het waardevolle buurtschap rond de brink Bosch – Boschdijk met de centrale akker aan de Boschdijkdwarsstraat. Rond de brink bestaat de bebouwing uit grootschalige agrarische gebouwen en aan de kruising uit kleinschalige woningen. Het plangebied bevindt zich rondom de brink en de kruising. De woningen zijn allen ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.

4. De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.

Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de Groene Hoofdstructuur komen te vervallen en vervangen door de Groenblauwe mantel. De locaties aan Bosch 62 en Boschdijkdwarsstraat ong. zijn niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel.

5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.

Ter plaatse is een hoge- of middelhoge indicatieve archeologische waarde aanwezig. Aan het plangebied zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' worden toegekend. Hiermee worden de archeologische waarden van het plangebied gewaarborgd. Middels een verkennend bodemonderzoek en een watertoets wordt gegarandeerd dat er geen verontreinigingen op het perceel aanwezig zijn en de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zoveel mogelijk verbetert.

6. Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden (Pact van Brakkenstein, maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten.

De extra woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar hangen samen met de sloop van stallen en de intrekking van milieurechten.

7. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.

Bij opstelling van onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden met de geurcontouren van omliggende bedrijven. Door het plan worden geen veehouderijbedrijven beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook kan een goed leefklimaat binnen het plangebied gegarandeerd worden. Het aspect geur wordt in paragraaf 6.2 van onderhavige toelichting nader toegelicht. In paragraaf 6.3 van onderhavige toelichting wordt het aspect Bedrijven en milieuzonering nader toegelicht.

- 8. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.**

De nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De voorwaarden voor de bouw van de woningen zijn verankerd in de regels bij onderhavig bestemmingsplan. Ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

- 9. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.**

De aanwezige bedrijfsgebouwen op de locatie Bosch 62 hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

- 10. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.**

Vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats nadat is aangetoond dat de bedrijfsgebouwen daadwerkelijk gesloopt zijn. Daartoe zal initiatiefnemer bewijsstukken aanleveren waaruit blijkt dat de stallen inderdaad gesloopt zijn. De doorhaling van de benodigde rechten zal worden aangetoond middels een kennisgeving van Bureau Heffingen en een intrekkingsbeschikking Wet Milieubeheer.

- 11. Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.**

De intensieve varkenshouderijtak aan Bosch 62 zal worden gesaneerd. Ter plaatse zal één Ruimte voor Ruimtewoning geplaatst worden. De andere Ruimte voor Ruimtewoning wordt gerealiseerd aan de Boschdijkdwarsstraat. De bestaande bedrijfswoning Bosch 62 wordt omgezet in een woonbestemming. Zeker zal worden gesteld dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij kunnen worden opgericht.

- 12. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.**

In ruil voor de sanering van een intensief veehouderijbedrijf wordt de mogelijkheid geboden Ruimte voor Ruimtewoningen te realiseren. De woningbouwmogelijkheden maken de sanering van de intensieve veehouderij aan Bosch 62 financieel mogelijk. Langs enige andere wijze kan niet tot sanering worden gekomen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

De strategische visie is koersbepalend voor de komende 15 jaar en dient als toetssteen voor beleids-medewerkers, college(s) en gemeenteraad bij het maken van keuzes en ontwikkelen van beleid. In de strategische visie worden focuspunten voor de volgende thema's geformuleerd: wonen en leven, werk

en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg. De focuspunten voor wonen worden hierna genoemd.

In de strategische visie is opgenomen dat de gemeente zich zou moeten richten op:

1. het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woon-gemeente;
2. het behouden en versterken van het eigene van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
3. het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit;
4. het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen waarbij wel gezorgd dient te worden voor een bepaalde ondergrens;
5. het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen;
6. het aantrekkelijker maken/opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het welzijn van inwoners en recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven (met name detailhandel en horeca) te vergroten;
7. het streven naar behoud van inwoneraantal.

Samenvattend wordt gesteld: "als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen". Met de bouw van twee Ruimte voor Ruimte woningen worden twee vrije kavels voor particulieren gerealiseerd. Bovendien kan de bouw van de woningen bijdragen aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

4.3.2 Visie bebouwingsconcentraties

Een bebouwingsconcentratie betreft een verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een duidelijke (historisch gegroeide) clustering van bebouwing, veelal gepaard met een zekere mate van functiemening. Binnen een dergelijke clustering van bebouwing wordt de eventuele toevoeging van burgerwoningen in ruimtelijk en functioneel opzicht toelaatbaar geacht.

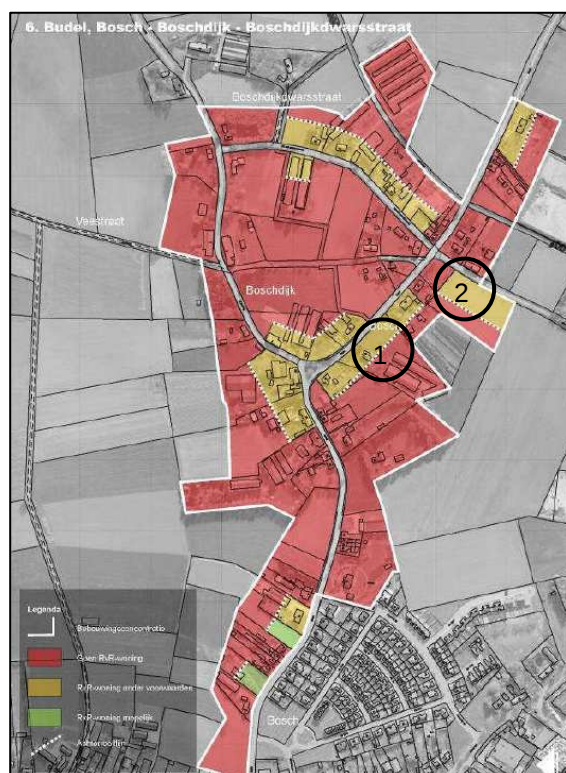
De gemeente Cranendonck heeft op 26 juni 2012 de 'Visie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Deze visie maakt alle regels en randvoorwaarden inzichtelijk die aan de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning in het buitengebied worden gesteld. In de gebiedsvisie zijn alle bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Cranendonck weergegeven, waarbij per bebouwingsconcentratie kwaliteiten en knelpunten zijn benoemd met eventuele mogelijkheden per bebouwingsconcentratie.

Om inzicht te krijgen in de mogelijkheden voor realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning en in de procedure die daarbij gevolgd dient te worden, heeft de gemeente Cranendonck in de visie een stappenplan opgesteld. Eerst dient gekeken te worden of de beoogde Ruimte voor Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie is gelegen. Op de zoneringskaart is weergegeven waar mogelijkheden liggen voor Ruimte voor Ruimte woningen, en welke voorwaarden aan de locaties zijn verbonden. Indien er op basis van de visie mogelijkheden bestaan voor Ruimte voor Ruimte, vereist de gemeente Cranendonck een principeverzoek, gevolgd door een formeel verzoek. Na een positieve beslissing op het formeel verzoek kan worden gestart met het opstellen van het bestemmingsplan en

het aantonen van de haalbaarheid. Onderhavig bestemmingsplan is het gevolg van een positieve principe-uitspraak en een positieve beslissing op het daaropvolgende formeel verzoek. Navolgend wordt de ligging van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavels in de 'Visie bebouwingsconcentraties' nader beschreven.

Het plangebied is gelegen binnen bebouwingsconcentratie 'Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat'. De bebouwingsconcentratie is een waardevol buurtschap rond Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat aan de oostzijde van Budel en is gelegen rond de brink met een centrale akker aan de Boschdijkdwarsstraat. Aan de oostkant van de weg ligt het beekdal de Weergraaf. De diversiteit aan kavels en bebouwing is groot. De bebouwing concentreert zich rond de kruisingen Bosch – Boschdijkdwarsstraat en de brink Bosch – Boschdijk. Rond de brink bestaat de bebouwing uit grootschalige agrarische gebouwen, terwijl de bebouwing aan de kruising hoofdzakelijk bestaat uit kleinschalige woningen. Het buurtschap is vanuit cultuurhistorisch oogpunt zeer waardevol. De ruimtelijke samenhang is echter zwak. De grootschalige agrarische opstallen in de bebouwingsconcentratie vormen een ontsierend ruimtelijk beeld. Er is veel ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door de grootschalige agrarische bebouwing te vervangen door Ruimte voor Ruimte woningen. Oriëntatie op de centrale open ruimte en de relatie met het omliggende landschap zijn daarbij belangrijke uitgangspunten.

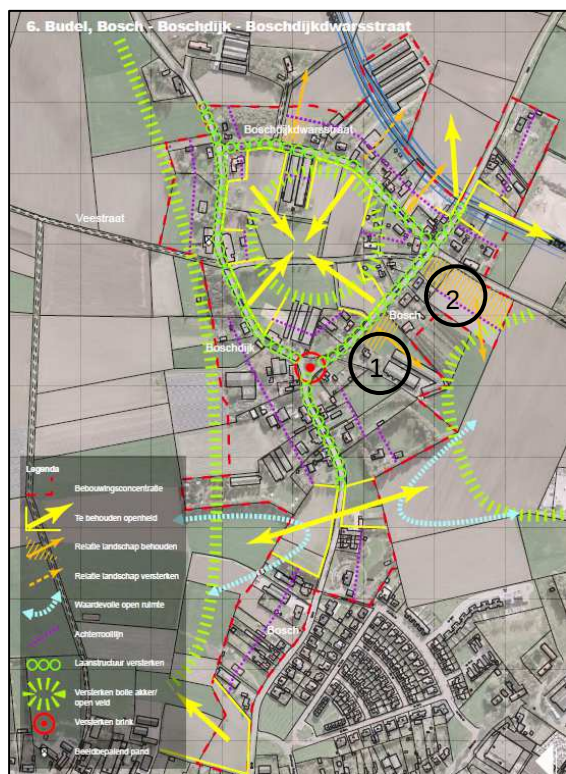
In navolgende figuur is deze bebouwingsconcentratie weergegeven waarbij de locaties Bosch 62 en Boschdijkdwarsstraat ong. zijn omcirkeld.



Figuur 25: Bebouwingsconcentratie Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat met plangebied: 1 betreft Bosch 62, 2 betreft Boschdijkdwarsstraat ong.

Beide locaties kennen in de visie de arcering 'RvR-woning onder voorwaarden'. Locaties met deze arcering maken toevoeging van een nieuwe burgerwoning in beginsel ruimtelijk mogelijk, mits

rekening wordt gehouden met door de gemeente te stellen randvoorwaarden. Deze randvoorwaarden zijn deels te herleiden via de analysekaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties'. Navolgende figuur betreft de analysekaart zoals weergegeven in de visie.



Figuur 26: Analysekaart bebouwingsconcentratie Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat met plangebied: 1 betreft Bosch 62, 2 betreft Boschdijkdwarsstraat ong.

Met de beoogde herontwikkeling zal de intensieve veehouderij ter plaatse van Bosch 62 worden gesaneerd, waarbij de bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. In samenhang daarmee worden twee Ruimte voor Ruimte woningen opgericht: één ter plaatse van Bosch 62 en één ter plaatse van Boschdijkdwarsstraat ong.. De huidige bedrijfswoning zal met de herontwikkeling worden bestemd naar 'Wonen'.

Op de locatie Bosch 62 is de arcering 'Relatie landschap behouden' aangegeven. Deze is gericht op het behoud van het zicht op het achterliggende bolle akker/open veld, gevormd door Bosch – Boschdijkdwarsstraat – Meemortel. Met de sanering van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zal ter plaatse openheid worden gecreëerd. Bij de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning zal met de situering van de woning en de erfbebouwing rekening worden gehouden met dit doorzicht.

Op de locatie Boschdijkdwarsstraat ong. is tevens de arcering 'Relatie landschap behouden' weergegeven, evenals de arcering 'Achterrooiliijn' aan de achterzijde van het perceel. Bij de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning zal met de situering van de woning en de erfbebouwing rekening worden gehouden met het doorzicht en de achterrooiliijn.

Met de beoogde herontwikkeling zal het ruimtelijk beeld worden versterkt door het saneren van de agrarische opstallen en de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen, passend in de omgeving.

In aanvulling op de voorwaarden zoals gesteld in de 'Visie bebouwingsconcentraties' heeft de gemeente Cranendonck in het Raadsbesluit d.d. 5 maart 2013 eveneens een aantal randvoorwaarden gesteld. Deze randvoorwaarden zijn in dit Raadsbesluit eveneens getoetst en akkoord bevonden. Deze Ruimte voor Ruimte toetsing, afkomstig uit het Raadsbesluit, is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.3.3 Woonvisie 2012 – 2022

De gemeente Cranendonck heeft in 2012 een geactualiseerde woonvisie vastgesteld; "Woonvisie 2012 – 2022". De nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Het is de basis voor onderhandelingen met corporaties, projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten.

Om het gewenste beeld binnen de gemeente te kunnen realiseren en rekening te houden met de ontwikkelingen heeft de gemeente Cranendonck de volgende beleidsdoelen gesteld:

1. Behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
2. Een goede vestigings- en leefomgeving voor categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
3. Kwaliteit en duurzaamheid zijn uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen;
4. Iedere kern behoudt haar eigen karakter.

In de woonvisie wordt gesteld dat gezinnen de dragers zijn van de Cranendonckse gemeenschap. Kwalitatief goede woningen, kavels en realisatie van eigen initiatieven is erg belangrijk. Uit onderzoek blijkt dat deze groep het vaakst op zoek is naar een ruime koopwoning of een bouwkaavel in het midden of duurdere segment. Een relatief groot deel geeft de voorkeur aan een nieuwbouwwoning. Onder anderen Ruimte voor Ruimte woningen, particuliere bouw kavels en splitsingen van boerderijen in het buitengebied kunnen een kwalitatieve impuls voor deze doelgroep bieden. Hierdoor wordt ingezet op kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid in de kernen. Met het oog op de vergrijzing, ontgroening en de verzware van draaglast van investeringen, zijn kwaliteit en duurzaamheid uitgangspunten bij nieuwe maatschappelijke investeringen. Met de beoogde herontwikkeling wordt tevens ingespeeld op het 'levensloopbestendig bouwen'. Dit houdt in dat een zelfstandige woning geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal hier aandacht aan worden besteed. Bijgedragen wordt dan ook aan beleidsdoel 3 van de woonvisie. Met de oprichting van twee woningen in een groene, landelijke woonomgeving wordt tevens bijgedragen aan beleidsdoel 2.

Ten behoeve van de woningen wordt geen gebruik gemaakt van het gemeentelijk bouwcontingent, maar van bouwtitels in relatie tot de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De beoogde herontwikkeling ter plaatse van Bosch 62 en Boschdijkdwarsstraat ong. hebben geen negatieve invloed op de beleidsdoelen 1 en 4.

4.3.4 Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009

De gemeenteraad van Cranendonck heeft in 2009 de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009' vastgesteld. Deze beleidsregel geeft aan, aan welke ruimtelijke en planologische regels een perceel en een te bouwen woning moeten voldoen om in aanmerking te komen voor ruimte

voor ruimte. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de planologische procedure die gevolgd moet worden indien een locatie geschikt is voor Ruimte voor Ruimte. Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling van het plangebied getoetst aan de gemeentelijke beleidsregels voor Ruimte voor Ruimte.

1. Landschappelijke ruimtelijke aspecten

- *De groene inrichting van de ruimte voor ruimte kavel moet aansluiten bij het landschapstype. Hiervoor dient een erfbeplantingsplan opgesteld te worden.*

Met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen wordt aangesloten bij het omliggende landschap. De woningen worden landschappelijk ingepast, met behoud van aanwezige natuurwaarden. Aangesloten wordt eveneens op de verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en de omliggende bebouwing. De inpassing is vastgelegd als bijlage bij de regels van onderhavig bestemmingsplan. In paragraaf 2.3 en 2.4 van onderhavige toelichting is de landschappelijke en architectonische inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen reeds nader toegelicht.

- *De ruimte voor ruimte woningen dienen landschappelijk te worden ingepast. Daar waar belangrijke (zicht)relaties aanwezig zijn, is woningbouw niet gewenst. (Dit kunnen zichtlocaties zijn naar het buitengebied maar bijvoorbeeld ook naar karakteristieke panden)*

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden landschappelijk ingepast. Rekening is gehouden met belangrijke (zicht)relaties. In paragraaf 2.3 en 2.4 is de beoogde landschappelijke inpassing nader omschreven, waarbij tevens aandacht is besteed aan de aanwezige (zicht)relaties.

- *De ruimte voor ruimte woningen dienen aan te sluiten op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume van de omliggende bebouwing.*

De Ruimte voor Ruimte woningen sluiten aan op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume van de omliggende bebouwing. De stedenbouwkundige inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is reeds nader toegelicht in paragraaf 2.4 van onderhavige toelichting.

- *Landschapstypen die gekenmerkt worden door openheid mogen door realisatie van ruimte voor ruimte- woningen niet aangetast worden. Dit betekent dat solitaire plaatsing van een woning alleen in overweging genomen kan worden, indien een aanzienlijke en stedenbouwkundige inpasbare afstand wordt aangehouden tot de bestaande bebouwing in de omgeving. Daarbij dient de reeds in het gebied voorkomende gemiddelde afstand tussen bestaande bebouwing als richtlijn voor de minimale afstand tussen de te bouwen ruimte voor ruimte woning en de bestaande bebouwing.*

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen doen geen afbreuk aan de openheid van het landschap. In paragraaf 2.3 en 2.4 van onderhavige toelichting is de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing nader toegelicht.

- *Realisatie van een ruimte voor ruimte woning mag niet ten koste gaan van aanwezige natuurwaarden, waardevolle beplanting en/of voor het aanwezige landschapstype kenmerkende beplanting, zoals lanen, hagen, singels, bosschages, hakhout, populierenakkers of elementen zoals bolle akkers, akkercomplexen, steilranden, onverharde (historische)*

wegen etc. Indien er sprake is van aantasting is de locatie niet geschikt voor de ruimte voor ruimte regeling.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen doen geen afbreuk aan aanwezige natuurwaarden, waardevolle beplanting of aanwezige landschapstypen. Zowel de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen als de naar burgerwoning om te zetten voormalige agrarische bedrijfswoning worden landschappelijk ingepast, waarmee de natuurwaarden worden versterkt. De landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.

- *Bij gebruik van afschermende beplanting dient zo veel mogelijk gebruik te worden gemaakt van beplantingselementen die reeds kenmerkend zijn voor het landschapstype waarin de woning wordt gerealiseerd. Tevens dient de beplantingssoort(en) op de voor het landschap kenmerkende soorten te worden afgestemd. Derhalve zijn landschapsvreemde elementen zoals coniferenhagen minder gewenst en gaat de voorkeur uit naar bijvoorbeeld beukenhagen nabij de oude bouwlanden en wilgen- of elzenhagen in de natte gebieden.*

Met de beoogde landschappelijke inpassing wordt slechts gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. De beoogde landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in het inrichtingsplan.

- *De bouw van een woning in de Groene Hoofd Structuur (GHS) is niet toegestaan.*
Het plangebied is niet gelegen binnen de groene hoofdstructuur.

2. Stedenbouwkundige aspecten

- *Bij de keuze van een ruimte voor ruimte locatie dient aangesloten te worden bij de bebouwingspatronen die in de verschillende landschapstypen voorkomen. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen den bebouwingscluster (concentratie) of een kernrandzone en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. Hierbij moet gelet worden op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume van de omliggende bebouwing.*

Het plangebied is in de gemeentelijke 'Visie bebouwingsconcentraties' aangewezen als gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat'. Het plangebied is tevens gelegen binnen het agrarisch gebied. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen sluit voor wat betreft verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume aan bij de omliggende bebouwing.

- *Een locatie die door Gedeputeerde Staten, in het kader van de structuurvisiePlus, als geschikt voor woningbouw is aanvaard kan gebruikt worden als ruimte voor ruimte locatie.*

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat' zoals vastgelegd in de 'Visie bebouwingsconcentraties'.

- *Het oppervlak van de ruimte voor ruimte kavel moet minimaal 1.000m² bedragen. En de vorm van de kavel moet aansluiten bij de omliggende kavels.*

De oppervlakten van de Ruimte voor Ruimte kavels betreffen 1.400 m² en 1.475 m². De vorm van de kavels sluiten aan bij de omliggende kavels.

- *Waar mogelijk heeft de situering van een nieuwe woning binnen een cluster de voorkeur boven plaatsing naast of aan de rand van het cluster. Dit resulteert in een verdichting van bebouwing in plaats van een uitbreiding. Daarbij dient wel aandacht te bestaan voor behoud van eventuele landschappelijk waardevolle doorzichten en landschapselementen; het*

ontstaan van woonstraten, waarbij bebouwing en beplanting tot een dicht straatbeeld leiden, is in geen geval wenselijk.

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat'. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan van eventuele landschappelijk waardevolle doorzichten en landschapselementen.

- *De voorgevelrooilijn van de ruimte voor ruimte woning moet aansluiten bij de voorgevelrooilijn van de omliggende bebouwing, tenzij vanuit planologisch oogpunt een andere afstand tot de weg gewenst is, waarbij minimaal 5 meter vanuit de grens van de weg aangehouden wordt.*
Binnen de woonbestemmingen worden bouwvlakken toegevoegd, waarbij rekening is gehouden met de voorgevelrooilijnen.
- *De nieuwe woning moet aansluiten bij de hoofdkenmerken van de omliggende bebouwing (bouwmassa, architectuur, bouwvolume, bouwhoogtes).*
Voor wat betreft bouwmassa, architectuur, bouwvolume en bouwhoogtes wordt aangesloten bij reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. De stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is reeds nader toegelicht in paragraaf 2.4 van onderhavige toelichting.
- *Per ruimte voor ruimte kavel zal de gemeente een maximale goot- en nokhoogte vaststellen met dien verstande dat de maximale goothoogte nooit hoger zal liggen dan op 7 meter en de nokhoogte op 10 meter.*
In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de goothoogte maximaal 5 meter bedraagt en de nokhoogte maximaal 8 meter.
- *De gemeente kan specifieke eisen stellen aan de erfafscheidingen zowel qua maatvoering als materiaal gebruik.*
In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de hoogte van erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter. Indien door de gemeente specifieke eisen worden gesteld aan erfafscheiding zal daar rekening mee worden gehouden.
- *Inbreidingslocaties gaan voor uitbreidingslocaties.*
De locatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavels worden door de gemeente als ruimtelijk aanvaardbaar geacht.

3. Bouwkundige en Planologische aspecten

- *Ruimte voor ruimte kavels mogen niet in strijd zijn met de Interim structuurvisiePlus van de provincie Noord Brabant of met beleidsmatig vastgestelde waarden (bijvoorbeeld vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan of landschapsbeleidsplan).*
De beoogde herontwikkeling naar Ruimte voor Ruimte is niet in strijd met het vigerende provinciale beleid. Dit is reeds nader toegelicht in paragraaf 4.2 van onderhavige toelichting.
- *De bouw van ruimte voor ruimte woningen mag in geen geval leiden tot onacceptabele beperkingen voor de agrarische of niet-agrarische bedrijfsvoering of natuurwaarden ter plaatse van de gewenste bouwlocatie.*

Met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden geen agrarische bedrijven beknot in de ontwikkelingsmogelijkheden. In paragraaf 6.2 wordt het aspect geur nader toegelicht. Ook worden geen natuurwaarden aangetast.

- *Reeds geldende bouwbeperkingen zijn ook m.b.t. ruimte voor ruimte woningen onverkort van kracht. Te denken valt aan bebouwingsvrije zones nabij hoogspanningsleidingen, buisleidingen of aan geluidszones nabij wegen of bijvoorbeeld zones waar welstand nog geldt.* Er gelden geen belemmeringen voor wat betreft bebouwingsvrije zones. Wel is rekening gehouden met eventueel aanwezige (zicht)relaties.

- *Bij de bouw dient aandacht besteed te worden aan principes van duurzaam bouwen conform de checklist duurzaam bouwen van de gemeente Cranendonck.*

In paragraaf 2.4.4 wordt nader aandacht besteed aan duurzaam bouwen.

- *De maximale inhoud van de te realiseren woning bedraagt exclusief aan-, uit- en bijgebouwen 900 m³.*

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is verankerd dat de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen een inhoud kennen van maximaal 900 m³.

- *Per ruimte voor ruimte woning zal de gemeente een maximale goot en nokhoogte vaststellen welke aansluit bij de omliggende bebouwing, met dien verstande dat de maximale goothoogte nooit hoger zal liggen dan op 7 meter en de nokhoogte op 10 meter.*

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de goothoogte maximaal 5 meter bedraagt en de nokhoogte maximaal 8 meter.

- *De afstand van de bebouwing tot aan de perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen.*

Binnen de woonbestemmingen worden bouwvlakken toegevoegd, waarbij rekening is gehouden met de afstand tot de perceelsgrenzen.

- *Voor aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) gelden de volgende bouwvoorschriften:*

- o *totale oppervlakte voor aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 90 m²;*
- o *de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter,*
- o *de nok- of bouwhoogte maximaal 5 meter.*

Gestelde voorwaarden zijn vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

- *Aan-,uit- en bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning gesitueerd zijn.*

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de aan-, uit- en bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning worden gesitueerd.

- *Vrijstaande bijgebouwen die gebouwd worden op ruimte voor ruimte kavels liggende in het buitengebied of grenzend aan het buitengebied, dienen achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd en mogen niet meer dan 20 meter achter de woning worden gesitueerd.*

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat vrijstaande bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd, maximaal 15 meter achter de woning.

4. Milieukundige aspecten

Let op: deze aspecten zijn alleen van toepassing indien er voor de ruimte voor ruimte kavel geen bestemmingsplan wijziging noodzakelijk is. Als er wel een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is wordt onderstaand in het bestemmingsplan geregeld.

- *Voor de bouw een woning is akoestisch onderzoek nodig indien zij aan een weg wordt gesitueerd of in de directe nabijheid daarvan waar een maximale snelheid geldt van 50 km/u of meer.*
- *Indien er meer dan 100m² onbebouwde grond op een ruimte voor ruimte kavel bebouwd wordt of bebouwd kan worden moet archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.*
- *Er dient inzicht te bestaan over de bodemkwaliteit. Indien verwacht worden verontreinigingen te vinden moet nader onderzoek uitgevoerd te worden.*
- *Er dient een quickscan flora en fauna uitgevoerd te worden.*
- *Er moet een gescheiden rioleringstelsel worden aangebracht.*

Voor beoogde herontwikkeling wordt onderhavige bestemmingsplanprocedure doorlopen. In dit bestemmingsplan is aangetoond dat wordt voldaan aan de milieukundige voorwaarden.

5. Passende bestemming

In de meeste gevallen is het op een ruimte voor ruimte kavel niet direct mogelijk een woning te bouwen. Vaak hebben deze locaties bestemmingen als 'agrarisch', 'groen' etc., of er ligt wel een woonbestemming maar geen bouwblok.

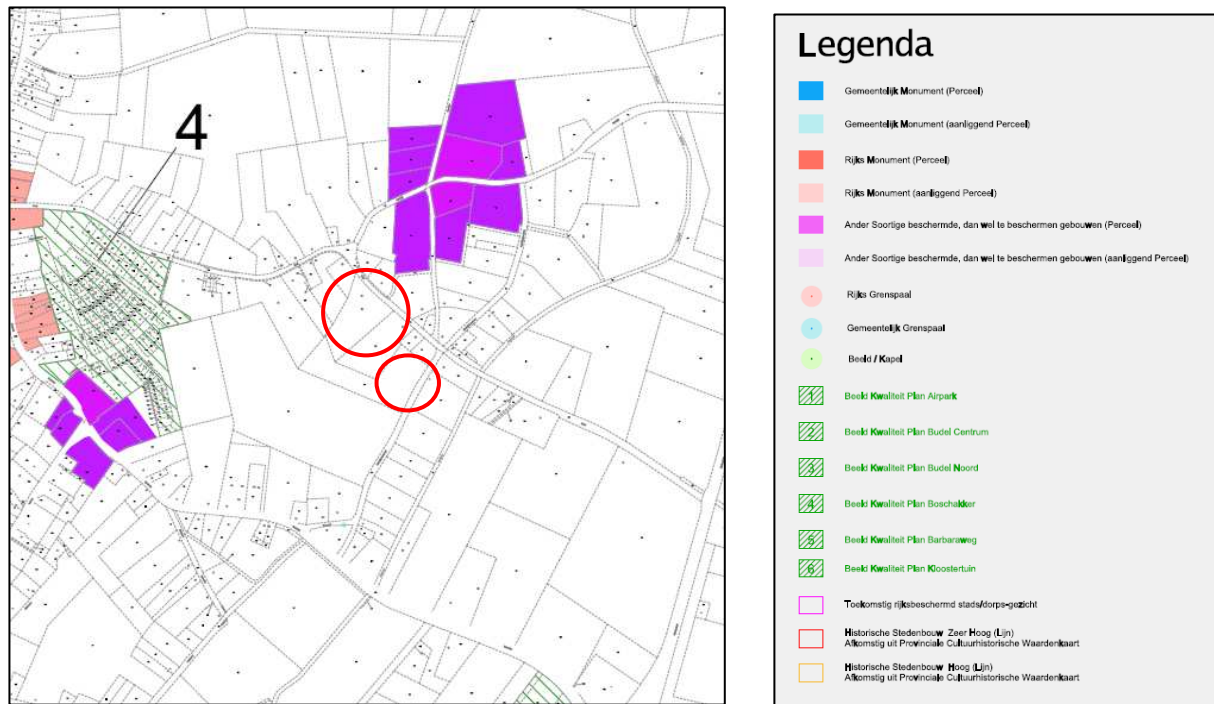
Om toch een woning te kunnen bouwen moet er een bestemmingsplan wijziging plaatsvinden (partiële herziening), die het (planologisch) mogelijk maakt een woning te bouwen.

Ter plaatse van het plangebied is gedeeltelijk sprake van een agrarisch bouwvlak en gedeeltelijk van een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Middels onderhavige bestemmingsplan-procedure wordt de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt.

Met de beoogde herontwikkeling wordt voldaan aan de regels van de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009'.

4.3.5 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft gekozen voor een welstandsbeleid waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn. In navolgende kaart zijn de betreffende gebieden en percelen in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 27: Uitsnede Welstandskaat Budel-Gastel

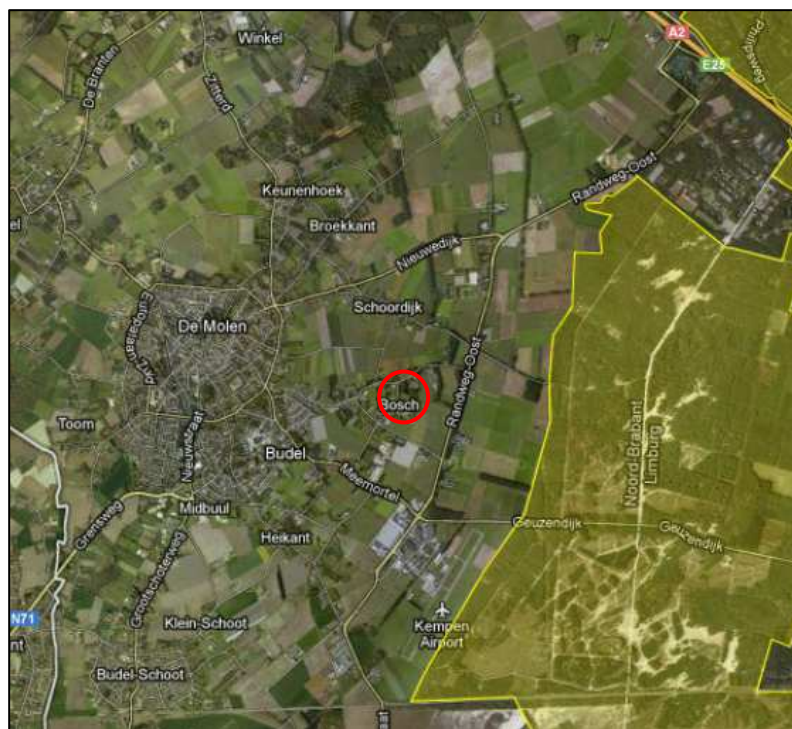
Volgens de welstandskaat Budel-Gastel is het plangebied niet gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is.

5. PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN

5.1 Natuur

5.1.1 Toets aan de Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven'. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Figuur 28: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven'

Dit Natura 2000-gebied bestaat uit de deelgebieden Weerterbos, Ringselven en Kruispeel (Habitatrichtlijngebied) en de Hugterheide en de Weerter- en Budelerbergen (Vogelrichtlijngebied). Het Weerterbos is een oud bosgebied. Daarvoor was het een moerasgebied omgeven door heide en moeras. Het wordt gekenmerkt door een gecompliceerde bodemopbouw met leemarm en lemig dekzand en lokale veenontwikkeling.

De Weerter en Budelerbergen bestaan uit een aaneengesloten (naald)bosgebied met een centraal gelegen heide- en stuifzandterrein. Het Ringselven en de Kruispeel zijn gelegen aan weerszijden van de Zuid-Willemsvaart. Het Ringselven is een ven omgeven door moerasvegetaties. De Kruispeel bestaat uit berken- en elzenbroekbossen, met enkele vennen gelegen langs de Tungelrooyse beek.

Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 1 km. tot het Natura 2000-gebied. Met de beoogde herontwikkeling zal een intensieve veehouderij worden gesaneerd. Met deze sanering zal de ammoniakdepositie op het Natura 2000-gebied aanzienlijk afnemen. De bouw van twee Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van het plangebied heeft geen significante invloed op dit gebied.

5.1.2 Flora en Faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen.

Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

5.1.2.1 Flora en fauna

De locatie ter plaatse van Boschdijkdwarsstraat ong. is in de huidige situatie in gebruik als cultuurgrond waarbij maïs wordt geteeld. Er zijn geen gebouwen aanwezig en de grond wordt intensief beheerd, waardoor geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet als broedplaats kan dienen voor vleermuizen en (roof)vogels. De gronden zijn eveneens thans gehakseld (oktober 2014), waarbij gesteld kan worden dat ter plaatse in de huidige situatie geen flora en fauna aanwezig kan zijn. Ter plaatse van de Ruimte voor Ruimte woning naast Bosch 62 wordt intensief gegraasd door schapen. Tijdens veldbezoek d.d. september 2014 is geconstateerd dat zich ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte kavels geen beschermde flora- en faunasoorten bevonden.

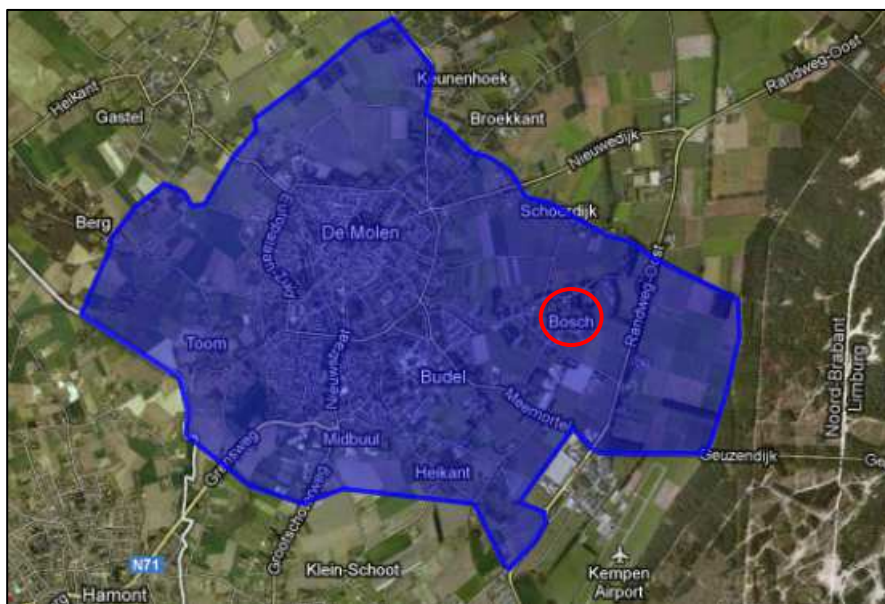
Niettemin dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid op aanwezigheid van flora en fauna in de toekomst. Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Flora en faunawet. Voor het plangebied geldt dat alle (in functie zijnde) nesten alleen tijdens de broedperiode zijn beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het verdient aanbeveling buiten deze periode de werkzaamheden uit te voeren. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is dan niet noodzakelijk.

De te slopen bedrijfsgebouwen aan Bosch 62 zijn allen in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. In (oudere) varkensstallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Er zal veldbezoek worden gedaan om te bezien of sporen van vleermuizen worden aangetroffen. Bij de planning van sloop van de intensieve veehouderijlocatie kan nochtans rekening gehouden worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen kunnen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel

van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

5.1.2.2 Waarneming

De meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd door middel van raadpleging van www.waarneming.nl. De locaties aan Bosch en Boschdijkdwarsstraat zijn gelegen binnen het subgebied 'Budel'. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied in het subgebied weer.



Figuur 29: Ligging plangebied in subgebied 'Budel'

Uit de gegevens op waarneming.nl blijkt dat er binnen het gebied geen waarneming van zeldzame tot zeer zeldzame soorten is gedaan het afgelopen jaar. De locatie aan Bosch 62 ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning betreft in de huidige situatie grasland, waar intensief wordt gemaaid. De locatie aan Boschdijkdwarsstraat ong. wordt eveneens intensief geteeld en geoogst. Door dit intensief gebruik zijn ter plaatse geen beschermde flora- en faunasoorten aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied geen effecten heeft op het voortbestaan van beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied. In dat kader zijn er dan ook geen beperkingen inzake het oprichten van de Ruimte voor Ruimte woningen. De sloop van stallen en de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse van Bosch 62 draagt alleen maar bij aan de verbetering van het milieu voor levensvatbare soorten.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

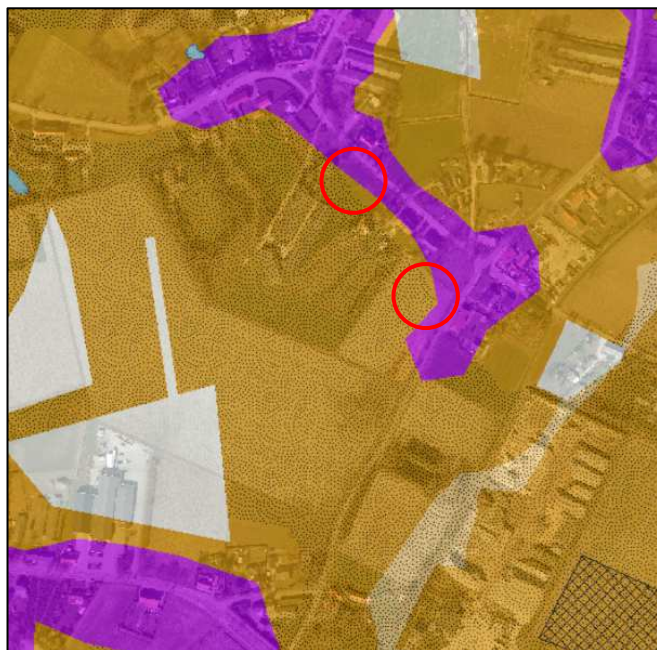
5.2.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te

behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.2.2 Cultuurhistorie

De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. De gemeente heeft in 2011 tevens het cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart.



Figuur 30: Uitsnede erfgoedkaart (<http://atlas.sre.nl/archeologie>)

Op de archeologiekaart zijn beide locaties gedeeltelijk gelegen binnen een 'historische kern' en gedeeltelijk binnen een gebied met een hoge verwachtingswaarde, gelegen op een esdek. De historische kernen met een hoge verwachting betreffen de van oorsprong laatmiddeleeuwse gehuchten en historische woonlinten. De wegenstructuur en de verkaveling refereert nog sterk aan de laatmiddeleeuwse ontginningspatronen met oude akkers en boerderijen aan de esranden. Eventuele archeologische resten kunnen zich op geringe diepte onder het huidige maaiveld bevinden. In het beleidsplan van de gemeente Cranendonck is aangegeven dat archeologisch onderzoek binnen een historische kern noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 cm.

De terreinen met een hoge verwachting buiten de dorpskernen liggen in zones van het landschap waar de meeste archeologische vindplaatsen verwacht mogen worden. De uitgestrektheid van het gebied met een hoge archeologische verwachting houdt een direct verband met de ligging van de regio op een groot aantal langgerekte vruchtbare dekzandruggen met de aanwezigheid van laaggelegen beemden en een uitgestrekt heidegebied. De kans op het aantreffen van relatief goed bewaarde sporen van vroegere bewoners is derhalve vrij groot. In het beleidsplan van de gemeente Cranendonck is beschreven dat bij terreinen met hoge archeologische verwachting archeologisch onderzoek bij esdekken noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm.. Pas bij dit oppervlak is de kans groot dat behoudenswaardige archeologische vindplaatsen worden aangetroffen.

Verwacht wordt dat binnen de dubbelbestemming geen sprake zal zijn van bodemingrepen groter dan 250 m² binnen een historische kern. Binnen terreinen met een hoge verwachting buiten de dorpskernen wordt met de beoogde herontwikkeling geen bodemingrepen verwacht met een oppervlakte groter dan 500 m². Niettemin zal het plangebied worden bestemd met de reeds aanwezige dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Hiermee worden de archeologische waarden beschermd. Indien ter plaatse de aangegeven oppervlakten worden overschreden, dient een archeologisch rapport te worden overgelegd met het bevoegd gezag. In de regels behorende tot onderhavig bestemmingsplan zijn de regels omtrent eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem eveneens verankerd.

5.2.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Voor archeologische waarden geldt per 1 september 2007 op basis van de gewijzigde Monumentenwet 1988 de wettelijke verplichting om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied

In de nabije omgeving bevindt zich één rijksmonument. Dit betreft een los object met de oorspronkelijke functie 'grensafbakening'. De beoogde herontwikkeling naar twee Ruimte voor Ruimtewoningen zal geen invloed hebben op dit rijksmonument.

6. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

6.1 Water

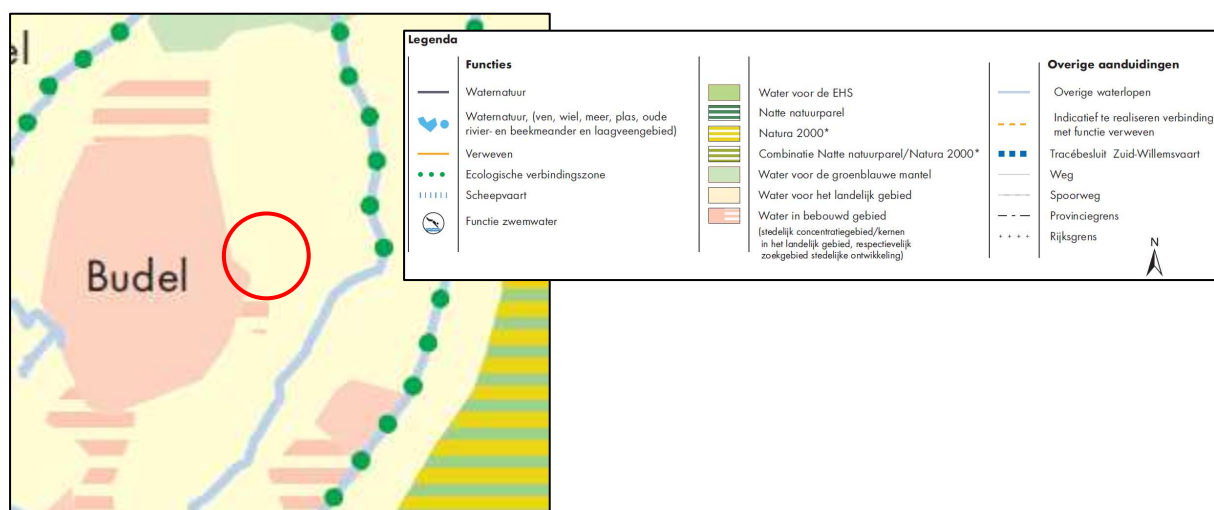
6.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven op de locaties inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

6.1.2 Relevant beleid

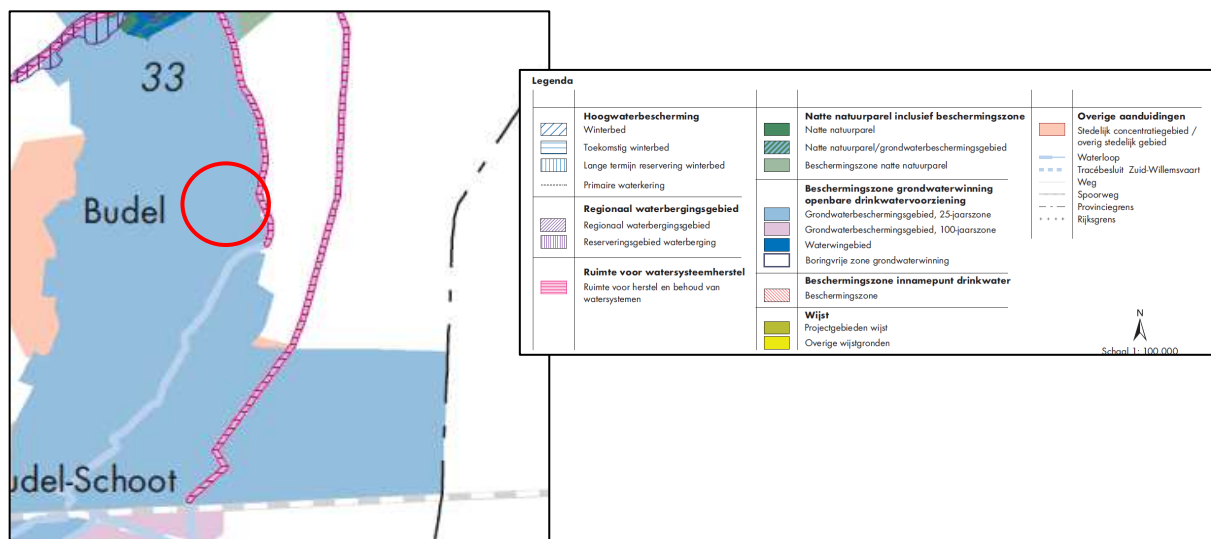
6.1.2.1 Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden en bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan geldt als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het Waterplan 2010-2015 kent ook een begrenzing die aangeeft wat de belangrijke wateraspecten in een gebied zijn. In navolgende figuur is een uitsnede van de kaart met waterhuishoudkundige functies voor het plangebied en de omgeving weergegeven.



Figuur 31: Uitsnede kaart Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waterhuishoudkundige functies'

Beide locaties zijn aangeduid als gelegen in 'Water voor het landelijk gebied'. Het waterbeheer binnen deze gebieden richt zich op het scheppen en behouden van de waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerende landbouw, met als randvoorwaarde de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurplek. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.



Figuur 32: Uitsnede kaart Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Structuurvisie Water'

Zowel de locatie aan Bosch 62 als aan Boschdijkdwarsstraat ong. is gelegen binnen het Grondwaterbeschermingsgebied 25-jaarszone. De provinciale doelstelling is zekerstelling van grondwater voor openbare drinkwatervoorziening. Grondwaterbeschermingsgebieden liggen rondom de waterwinningsgebieden. De grens van het grondwaterbeschermingsgebied wordt bepaald door de verblijfstijd van 25 jaar. Dit betekent dat een waterdeeltje vanaf de grens van het grondwaterbeschermingsgebied er tenminste 25 jaar over doet om de putten te bereiken. De herontwikkeling van de locatie Bosch 62 te Budel en Boschdijkdwarsstraat ong. te Budel ten behoeve van de oprichting van Ruimte-woningen gaat niet uit van (extra) grondwateronttrekkingen. Bij infiltratie c.q. inzijging van hemelwater in het gebied dient nauwkeurig te worden nagegaan dat als gevolg hiervan geen vervuiling van het grondwater ontstaat. Het saneren van de intensieve veehouderij aan Bosch 62 te Budel met een omzetting naar een woonbestemming heeft geen negatieve gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater.

6.1.2.2 Waterbeheerplan III

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals verwoord in de Strategische Visie. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

6.1.2.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck voor de periode 2010 tot en met 2015 volgens welk beleid invulling wordt gegeven stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat. Doelstellingen zoals genoemd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan zijn:

5. doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
6. doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
7. voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt;
8. effectieve integrale planvorming;
9. effectief intern en extern communiceren;
10. voortgangsbewaking.

Uitgangspunt bij nieuwbouw binnen de gemeente is dat het hemelwater in beginsel op eigen terrein wordt verwerkt. Tevens is de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel vereist.

6.1.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

De locaties aan Bosch 62 en Boschdijkdwarsstraat ong. zijn op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentie gebied.

6.1.3 Beleid Waterschap De Dommel

6.1.3.1 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

6.1.3.2 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'

Het Waterbeheerplan 'Krachtig water 2010-2015' dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;

- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlaktewaterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het

waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurd materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbeterd.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

Het waterschap is voornemens een nieuw waterbeheerplan vast te stellen. Het ontwerp waterbeheerplan De Dommel voor de periode 2016 – 2021 heeft thans ter inzage gelegen. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

6.1.3.3 Beleidsnota Stedelijk Water

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water.

De Beleidsnota Stedelijk Water beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties. Daarnaast biedt het een waterkansenkaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten.

Het waterschap is bereid om -bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe bestemmingsplannen- tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het bestemmingsplan.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.

Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

Waterketen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolssystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen).

Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken.

Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu-)technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

6.1.3.4 Kadernota 'Stedelijk water'

De kadernota 'Stedelijk Water' geeft de ambitie van waterschap De Dommel om stedelijk water integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Waterschap De Dommel pakt de ambitie op door richting gemeenten duidelijk te zijn over de verschillende rollen van het waterschap in het stedelijk water. Het waterschap neemt de volgende specifieke maatregelen in stedelijk gebied:

- op maat verstrekken van subsidies aan gemeenten voor afkoppelen van regenwater, aanleg van afwateringsstructuur en het in beeld brengen van actueel verhard oppervlak;
- uitvoering van maatregelen in de keten zoals de aanpassing van rioolwaterzuiveringen, gemalen en de aanleg van rioolwaterzuiveringen;
- uitvoering van onderhoud aan waterlopen die voorheen door gemeenten werden onderhouden.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard

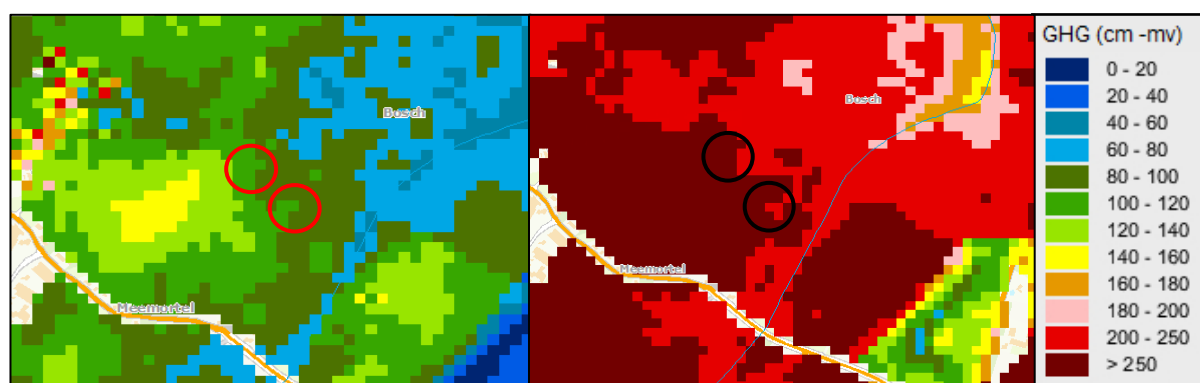
oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de sanering van 2.000 m² stallen en 1.500 m² erfverharding. In samenhang daarmee zal een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen worden opgericht met ieder een verhard oppervlak van circa 350 m², bestaande uit 160 m² hoofdgebouw, 90 m² aan bijgebouwen en 100 m² erfverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

6.1.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +32,3 m. De bodem aldaar betreft een eerdgrond. De grond is voedselrijk en vochtig tot droog. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GLG ter plaatse van beide locaties bedraagt > 200 cm-mv. De GHG ter plaatse van beide locaties bedraagt -80-120 cm-mv.



Figuur 33: GHG en GLG plangebied

6.1.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Dat wil zeggen dat

water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Dit kan zijn het aangrenzend oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel.

6.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persriolering. Een gescheiden rioleringsstelsel zal worden aangelegd.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

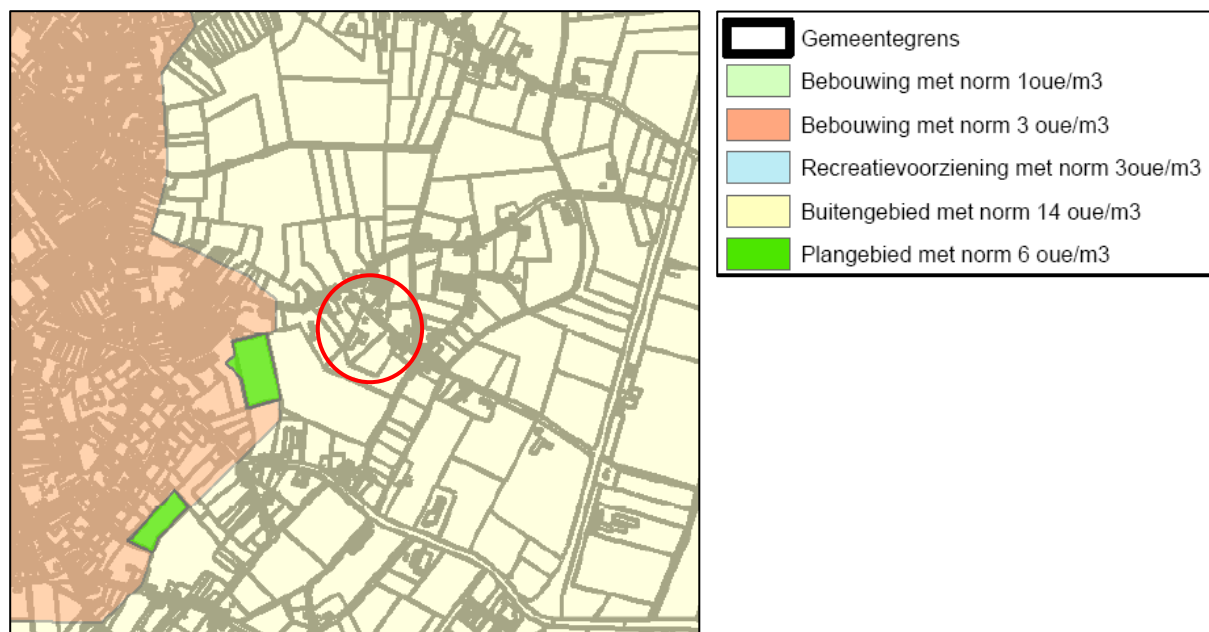
Ter plaatse van de locatie Bosch 62 te Budel zal de intensieve veehouderij worden gesaneerd. Risico's voor de kwaliteit van het grondwater zullen hiermee afnemen. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Op het moment dat het waterschap een advies heeft uitgebracht wordt het advies als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

6.2 Geurhinder

6.2.1 Inleiding

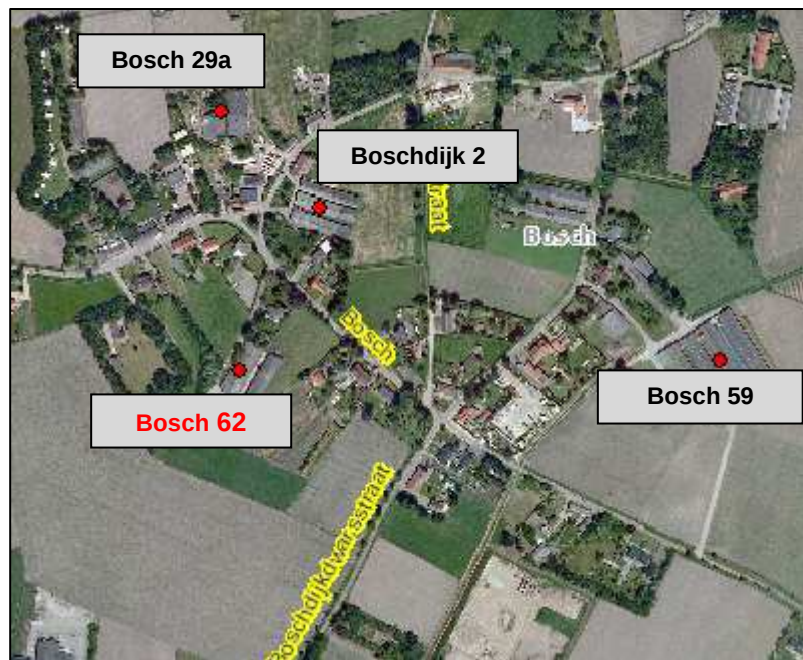
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/ de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wgv de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van 1 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente, te weten Budel, Budel Schoot, Budel Dorplein, Gastel, Maarheeze en Soerendonk. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden

de wettelijke standaardnormen van 14 oue/m³ en 3 oue/m³. In de bijlage behorende bij deze gebiedsvisie is het plangebied aangeduid als buiten de bebouwde kom.



Figuur 34: Bijlage Geurzonering plangebied

In de directe omgeving van het plangebied (350 meter) zijn verschillende intensieve veehouderijen gelegen, te weten:



Figuur 35: Omliggende veehouderijen

Bosch 62 betreft de veehouderij van initiatiefnemer, die met de herontwikkeling zal worden gesaneerd. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimtewoningen. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De boogde Ruimte voor Ruimtewoningen mogen ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

6.2.2 Voorgrondbelasting

Op het bedrijf aan Bosch 29a worden dieren gehouden (6 paarden) waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld maar waarvoor een vaste afstand geldt. De afstand tussen een geurgevoelig object en een veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen, tenminste 50 meter te bedragen. Indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen geldt een vaste afstand van 100 meter. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom, en op een afstand van tenminste 50 meter van deze veehouderij waarvoor een vaste afstand geldt.

Op de overige intensieve veehouderijen, Boschdijk 2 en Bosch 59, zijn de volgende dieraantallen vergund:

Boschdijk 2
13.500 ouderdieren van vleeskuikens in opfok; jonger dan 19 weken
Geuremissie (ou/s)
2.430

Bosch 59
7.000 legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen (E2.100)
36.974 legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen (E2.11.3)
14.630 legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen (E.2.11.2)
Geuremissie (ou/s)
19.925

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. De veehouderij aan Bosch 59 betreft de dominante veehouderij voor beide beoogde woningbouwlocaties. Voor deze veehouderij is met V-Stacks vergunning een geurhinderberekening gemaakt waarin de voorgrondbelasting van het agrarische bedrijf is weergegeven ten opzichte van de hoeken van de kavels voor de beoogde Ruimte voor Ruimtewoningen. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locaties betreffen de op de verbeelding aangegeven hoeken van woonbestemmingen. In navolgende figuur zijn deze hoeken inzichtelijk gemaakt.



Figuur 36: XY-coördinaten geurgevoelige locaties

Navolgend zijn de resultaten van deze berekening weergegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E- Aanvraag
1	Bosch 59	169 701	364 464	6,0	6,0	0,50	4,00	19 925

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	N	169 307	364 510	14,0	1,3
3	W	169 337	364 484	14,0	1,4
4	Z	169 293	364 445	14,0	1,3
5	O	169 267	364 473	14,0	1,1
6	W2	169 348	364 376	14,0	2,0
7	Z2	169 368	364 405	14,0	2,0
8	O2	169 403	364 377	14,0	2,6
9	N2	169 367	364 352	14,0	2,2

Aangezien de voorgrondbelasting op de projectlocaties de geurnorm van 14 oue/m³ niet overschrijdt, is herontwikkeling van de planlocaties naar woningbouwlocaties in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

6.2.3 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. De gemiddelde

achtergrondbelasting in extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden in de gemeente Cranendonck ligt rond de 10 oue/m³. Dit betekent dat er sprake is van een 'redelijk goed' leefklimaat.

6.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied aan Bosch 62 en Boschdijkdwarsstraat ong. naar twee Ruimte voor Ruimtewoningen en de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen worden echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen die gelegen zijn tussen en nabij het plangebied en de betreffende veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Bosch 62 en Boschdijkdwarsstraat ong. kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep verlaagd worden.

In de nabije omgeving van het plangebied is een drietal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Aan Bosch 51 is een loodgietersbedrijf gevestigd, aan Boschdijkdwarsstraat tussen 12 en 14a is sprake van buitenopslag bouwmaterialen en aan Meemortel 59 is sprake van een transport-, grondverzet- en containerbedrijf met bijbehorende recycleactiviteiten. Voor een loodgietersbedrijf (milieucategorie 2) geldt binnen een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter tot een gevoelig object. De locaties aan Bosch 62 en Boschdijkdwarsstraat zijn gelegen op een afstand van respectievelijk 30 meter en 160 meter tot het loodgietersbedrijf. Voor een bedrijf met buitenopslag van bouwmaterialen (milieucategorie 2) geldt eveneens een richtafstand van 10 meter tot een gevoelig object. De locaties aan Bosch 62 en Boschdijkdwarsstraat ong. zijn gelegen op een afstand van respectievelijk 160 meter en 85 meter. Voor een transport-, grondverzet- en containerbedrijf met bijbehorende recycleactiviteiten (milieucategorie 2) geldt eveneens een richtafstand van 10 meter tot een gevoelig object. De locaties aan Bosch 62 en Boschdijkdwarsstraat ong. zijn gelegen op een afstand van respectievelijk 250 meter en 115 meter. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar.

6.4 Geluidaspecten

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. De beoogde herontwikkeling betreft de sanering van de intensieve veehouderij aan Bosch 62 te Budel, in samenhang met de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen; één aan Bosch 62 en één aan Boschdijkdwarsstraat ong.. Daarbij wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet in een reguliere woonbestemming. Deze omzetting heeft geen nieuwe ruimtelijke woonfunctie tot gevolg. Een akoestisch onderzoek voor deze omzetting is derhalve niet noodzakelijk. De twee beoogde Ruimte voor Ruimte woningen aan Bosch en Boschdijkdwarsstraat betreffen nieuwe ruimtelijke woonfuncties. Beide wegen bestaan uit twee rijbanen, bestaande uit asfalt. Voor beide straten geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Derhalve is ter plaatse van de beoogde woningen door M&A Milieuadviesbureau BV een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek:

“Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2 “Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones” bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in buitenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Boschdijkdwarsstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwe woning met 1 dB wordt overschreden. Dit houdt in dat maatregelen overwogen dienen te worden aan de bron of in de overdrachtsweg. Deze zijn echter niet reëel vanuit stedenbouwkundig en financieel opzicht. Indien de woning 5 meter verder naar achter wordt geschoven t.o.v. de Boschdijkdwarsstraat, kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Voor de woning aan de Bosch wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden, zodat hiervoor geen aanvullende maatregelen getroffen hoeven te worden.

Aan de hand van de gecumuleerde geluidsbelasting op de woning aan de Boschdijkdwarsstraat (maximaal 54 dB op de voorgevel) kan worden bepaald dat de minimaal benodigde gevelwering 21 dB bedraagt. Gezien de stand van de huidige bouwtechnieken zal dit geen problemen opleveren.

Geconcludeerd wordt dat de bouw van de woningen niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt. Indien de woning aan de Boschdijkdwarsstraat niet verschoven kan worden is een procedure hogere grenswaarde noodzakelijk.”

De gehele onderzoeksrapportage ‘Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bosch / Boschdijkdwarsstraat’ door M&A Milieuadviesbureau BV, met rapportnummer 214-BBo-w1-v1, d.d. 6 maart 2014 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Verplaatsing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Boschdijkdwarsstraat ong. met 5 meter naar achter ten opzichte van de Boschdijkdwarsstraat is stedenbouwkundig gezien niet gewenst. Derhalve is ten behoeve van deze woning een hogere grenswaarde in het kader van de Wet geluidhinder aangevraagd.

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Aangezien het plan slechts de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. Daarbij wordt in samenhang met de ontwikkeling van de woningen de intensieve veehouderijtak op de locatie aan de Bosch 62 gesaneerd waardoor de fijnstof uitstoot ter plaatse afneemt.

6.5.2 Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck

Burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck hebben op 1 juli 2008 de rapportage 'Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007' vastgesteld. In deze rapportage is de luchtkwaliteit voor de gemeente Cranendonck vastgelegd. De gemeente heeft hierbij reeds berekend dat nergens binnen de gemeente de grenswaarden overschreden worden en dat woningbouw overal mogelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied.

6.6 Bodemgesteldheid

Ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Bosch, naast 62, is door M&A Milieuadviesbureau BV een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek heeft het onderzoeksbureau de hypothese 'onverdachte locatie' vastgesteld. Met de onderzoeksstrategie voor 'onverdachte locaties' zijn 12 boringen op het perceel verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee

van de boringen zijn doorgezet tot 2 meter beneden maaiveld. Zintuiglijk werden geen afwijkingen in samenstelling, geur en/of kleur geconstateerd in de grondmonsters. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek ter plaatse van Bosch, naast 62:

“Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan dient de hypothese ‘onverdachte locatie’ te worden verworpen, gezien de lichte verhoging met naftaleen, xylenen en minerale olie in het grondwater. Daar echter met de toegepaste onderzoeksstrategie voldoende informatie is verkregen over de chemische bodemgesteldheid is geen nieuw onderzoek noodzakelijk.

De verontreinigingen met zware metalen in de grond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. De verhogingen met naftaleen, xylenen en minerale olie in het grondwater kunnen niet worden verklaard. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de bovengrond van de onderzoekslocatie multifunctioneel toepasbaar is. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat voor de nieuwbouw van de woning en de ruimtelijke procedure er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.”

De onderzoeksrapportage 'Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740, Bosch 62, Budel', uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau BV, met rapportnummer 214-BBo62-vo-v1 d.d. 24 september 2014, is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Boschdijkdwarsstraat ongenummerd is door M&A Milieuadviesbureau BV eveneens een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek conform de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon eveneens de hypothese 'onverdachte locatie' worden gesteld. Met de onderzoeksstrategie 'onverdachte locaties' zijn op het perceel 11 boringen verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Twee van de boringen zijn doorgezet tot 2 meter beneden maaiveld. Zintuiglijk werden geen afwijkingen in samenstelling, geur en/of kleur geconstateerd in de grondmonsters. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek ter plaatse van de locatie Boschdijkdwarsstraat ong.:

“Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan dient de hypothese ‘onverdachte locatie’ te worden verworpen, gezien de lichte verhoging met naftaleen, xylenen en minerale olie in het grondwater. Daar echter met de toegepaste onderzoeksstrategie voldoende informatie is verkregen over de chemische bodemgesteldheid is geen nieuw onderzoek noodzakelijk.

De verontreinigingen met zware metalen in de grond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. De verhogingen met naftaleen, xylenen en minerale olie in het grondwater kunnen niet worden verklaard. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met hergebruik van grond, de bovengrond van de onderzoekslocatie voldoet aan de bodemfunctieklassie industrie. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit. De grond mag wel op het eigen perceel worden hergebruik.

Geconcludeerd wordt dat voor de nieuwbouw van de woning en de ruimtelijke procedure er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.”

De onderzoeksrapportage ‘Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740, Boschdijkdwarsstraat ong., Budel’, uitgevoerd door M&A Milieuadviesbureau BV, met rapportnummer 214-BBD-vo-v1 d.d. 16 september 2014, is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Door M&A Milieuadviesbureau BV is eveneens de situatie ter plaatse van de intensieve veehouderij met bijbehorende bedrijfswoning aan Bosch 62 te Budel bekeken. M&A Milieuadviesbureau BV raadt aan om ter plaatse een bodemonderzoek uit te voeren na sloop van de gebouwen. Derhalve is thans nog geen bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfswoning aan Bosch 62. Na de sloop in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte zal dan ook ter plaatse van de voormalige intensieve veehouderij met bedrijfswoning een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Alvorens wordt overgegaan tot sloop van de stallen zal een asbestinventarisatierapport worden opgesteld. Na sloop van de stallen wordt een asbest onverdachte verklaring afgegeven.

6.7 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen.

6.7.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft Van Horne Brandstoffen B.V.. Voor wat betreft het vulpunt wordt een risico-afstand aangehouden van 45 meter. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.

6.7.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck bevindt zich een spoortracé; de IJzeren Rijn. De afstand tussen het plangebied en het spoortracé is dusdanig groot dat het plan buiten het invloedsgebied van de spoorweg valt. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A2. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

Circa 200 meter ten westen van de locatie Bosch 62 en circa 250 meter ten westen van de locatie Boschdijkdwarsstraat ong. is een buisleiding gelegen. Het plangebied is niet binnen de risicocontour van deze buisleiding gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

6.7.3 Hoogspanningslijnen

Ten oosten van het plangebied bevindt zich een hoogspanningslijn van 150 KV. Deze hoogspanningslijn bevindt zich op een afstand van circa 2 kilometer. Gesteld kan worden dat interactie normaliter niet kan plaatshebben.

6.8 Verkeer/infrastructuur en verkeerskundige beoordeling (mobiliteit en parkeren)

De te ontwikkelen woningen worden ontsloten aan de Bosch en de Boschdijkdwarsstraat. Bij de inrichting van de toekomstige bebouwing dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Bij de beoogde Ruimte voor Ruimtewoningen zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) per woning op eigen terrein worden gerealiseerd. De voormalige agrarische bedrijfswoning is ontsloten aan de Bosch. Dit blijft met de beoogde herontwikkeling ongewijzigd. De locatie biedt zowel in de huidige als in de toekomstige situatie eveneens voldoende ruimte voor minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het aantal verkeersbewegingen zal met de sanering van de intensieve veehouderij aanzienlijk verminderen. De verkeersaantrekkende werking van een tweetal Ruimte voor Ruimtewoningen is minimaal en er zal geen verkeersonveilige situatie ontstaan.

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

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

7.2 Algemene toelichting verbeelding

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

7.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de antidubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk.

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2012 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. nadere eisen
4. afwijken van de bouwregels
5. specifieke gebruiksregels
6. afwijken van de gebruiksregels
7. omgevingsvergunning voor het bouwen van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. wijzigingsbevoegdheid

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen overzichtelijk is.

7.4 Toelichting bestemming

7.4.1 Agrarisch

Een gedeelte van het huidige agrarische bouwvlak wordt bestemd als 'Agrarisch'. Deze grond is bestemd voor agrarisch gebruik in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.4.2 Groen – Landschappelijke inpassing

De hoogstamfruitboomgaard achter de voormalige agrarische bedrijfswoning zal worden bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing'. De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en in standhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.4.3 Wonen

De voormalige agrarische bedrijfswoning zal worden omgezet naar burgerwoning. Derhalve wordt ter plaatse de bestemming 'Wonen' toegekend. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep.

7.4.4 Wonen – Ruimte voor Ruimte

Binnen het plangebied wordt een tweetal Ruimte voor Ruimte kavels worden toegekend met de bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte'. De voor 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid, parkeervoorzieningen, tuinen en erven en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Per bestemmingsvlak wordt een Ruimte voor Ruimte woning toegestaan met een inhoud van 900 m³ en 90 m² aan bijgebouwen.

7.4.5 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het is niet toegestaan om zonder een archeologisch rapport waaruit blijkt dat geen archeologische waarden zullen worden verstoord, bouwwerken te bouwen met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld.

7.4.6 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het is niet toegestaan om zonder een archeologisch rapport waaruit blijkt dat geen archeologische waarden zullen worden verstoord, bouwwerken te bouwen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Cranendonck zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemers kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst, de instandhouding van de behaalde ruimtelijke kwaliteitswinst en een artikel betreffende planschadeverhaal opgenomen.

8.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

De initiatiefnemers zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

9. OVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

- **Vooroverlegreactie Waterschap de Dommel**

Per brief d.d. 16 april 2014 heeft het waterschap een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap heeft aangegeven dat er een nieuwe keur van toepassing is, zijnde Keur 2013 in plaats van 2009. Ook geeft het waterschap aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan de onjuiste landbouwkundige afvoer werd weergegeven. In onderhavig bestemmingsplan is de actuele Keur verwerkt, zijnde de Keur 2015, en is de juiste landbouwkundige afvoer benoemd.

- **Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant**

De provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 1 mei 2014 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie gaf aan nog niet in te kunnen stemmen met het voorontwerp, omdat nog niet voldaan wordt aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Daarnaast heeft de provincie aangegeven dat in het kader van de omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning geïnvesteerd dient te worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 3 van de Verordening ruimte. Tevens gaf de provincie aan niet in te kunnen stemmen met de wijzigingsbevoegdheid voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg, doordat de tijdelijkheid van de woonsituatie niet zeker werd gesteld.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is onderhavig bestemmingsplan aangevuld voor wat betreft aspect Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3 Verordening ruimte 2014). Na sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse, zal (voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan) eveneens worden voldaan aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Dit is tevens verankerd in artikel 6.2.3 van de bestemmingsplanregels. De tijdelijkheid van eventuele mantelzorg is verzekerd middels artikel 5.6.1 en 6.2.4.

De vooroverlegreacties van de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn als bijlagen bij onderhavige toelichting gevoegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bosch 62 – Boschdijkdwarsstraat ong. te Budel' heeft van 23 juli 2015 tot en met 2 september 2015 ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende de zienswijzentermijn is door de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. Voor de ingediende zienswijze, de beantwoording op de zienswijze en eventuele aanpassingen van onderhavig bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijze, wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen', welke als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is gevoegd.