



Bestemmingsplan

Toelichting

Meemortel ong. en Meemortel 44

Gemeente Cranendonck

BESTEMMINGSPLAN

Meemortel ong. en Meemortel 44

Gemeente Cranendonck

Inhoud : Toelichting

IDN-nummer : NL.IMRO.1706.BPBG3040-VAS1

Projectnummer : 009041

Profitmanagernr. : P141832

Opdrachtgever : Dhr. C. Verhees

Opsteller : ir. G. Willems

Status : vastgesteld

Datum : 27 september 2016



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding en doelstelling	3
1.2. Geldend bestemmingsplan	4
1.3. Leeswijzer	5
2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING	7
2.1. Bestaande ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2. Beschrijving planontwikkeling	8
2.3. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	8
3. BELEIDSKADER	11
3.1. Europees- en Rijksbeleid	11
3.2. Provinciaal beleid	14
3.3. Beleid Waterschap	21
3.4. Gemeentelijk beleid	22
3.5. Conclusies	28
4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	29
4.1. Archeologie en cultuurhistorie	29
4.2. Leidingen	32
4.3. Milieu	32
4.4. Natuur	39
4.5. Verkeer en parkeren	41
4.6. Waterhuishouding	41
4.7. Duurzaamheid	45
5. JURIDISCHE TOELICHTING	46
5.1. Algemeen	46
5.2. Verbeelding	46
5.3. Indeling regels	46
5.4. Artikelgewijze bespreking regels	47
6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	50
6.1. Economische uitvoerbaarheid	50
6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid	50
6.3. Zienswijzen	51
6.4. Vaststelling	52

BIJLAGEN 53

- *Archeologisch inventariserend veldonderzoek*.....
- *Verkennd bodem- en asbestonderzoek*.....
- *Akoestisch onderzoek, berekening gevelbelasting*
- *Geurberekeningen V-stacks*.....
- *Quickscan flora en fauna*
- *Duurzame locatietoets Meemortel*.....
- *Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte*.....
- *Nota zienswijzen “Meemortel ong. en Meemortel 44*

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doelstelling

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het voornemen om een vrijstaande burgerwoning te realiseren. Hiertoe zal initiatiefnemer zijn intensieve veehouderij activiteiten op de locatie Meemortel 44 geheel beëindigen en vervangen door akkerbouw-activiteiten en ter plaatse de bestaande varkensstallen slopen. In ruil voor de sloop van de vier stallen is de gemeente verzocht om medewerking voor oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning (=RvR-woning) aan de Meemortel ong. te Budel (kadastraal bekend gemeente Budel, sectie L, nummer 364), tegenover Meemortel 52. Op 19 november 2013 heeft het college van B&W ingestemd met het verzoek, onder navolgende voorwaarden:

- Het bestaande agrarisch bouwvlak ter plaatse van Meemortel 44 wordt verkleind en de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd;
- De aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de veehouderij worden gesloopt en vervangen door bebouwing voor de akkerbouw;
- De op de analysekaart aangegeven achterrooilijn wordt in acht genomen;
- Het zicht op de bolle akker/open veld wordt behouden en eventueel versterkt;
- Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit de "Visie Bebouwingsconcentraties".

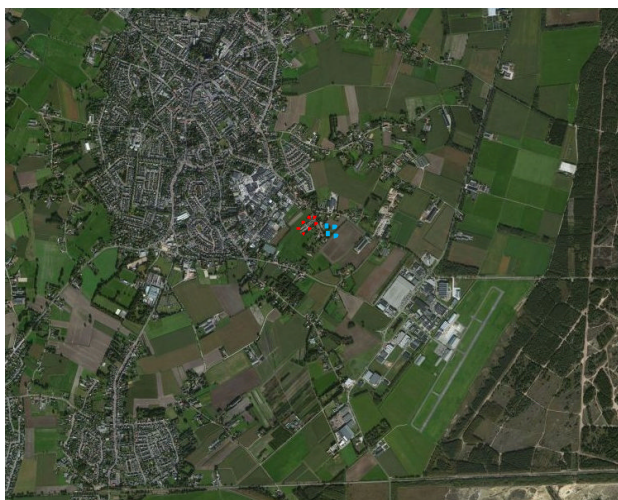
Op 10 maart 2015 heeft ook de gemeenteraad ingestemd met het formele verzoek voor het opstarten van een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'.

In verband met strijdigheid van het betreffende voornemen met het geldend bestemmingsplan Buitengebied is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het agrarisch bouwvlak aan de Meemortel dient te worden verkleind en de aanduiding 'iv' te worden verwijderd. Ter plaatse van de nieuw te bouwen RvR-woning dient een woonbestemmingvlak te worden toegekend. Daarnaast dient het verzoek te worden getoetst aan de 'Visie Bebouwingsconcentraties'. Voorliggend document voorziet in de vereiste ruimtelijke onderbouwing, die hoort bij deze planologische functiewijziging.

Plangebied

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Budel in de gemeente Cranendonck. De slooplocatie is gelegen aan de Meemortel 44, alwaar een agrarisch bedrijf is gevestigd.

De nieuwbouwlocatie is gelegen aan de Meemortel ong. (tegenover Meemortel 52). Dit betreft onbebouwde agrarische grond.



Uitsnede luchtfoto situering plangebied (slooplocatie rood gemarkeerd, nieuwbouwlocatie blauw gemarkeerd)

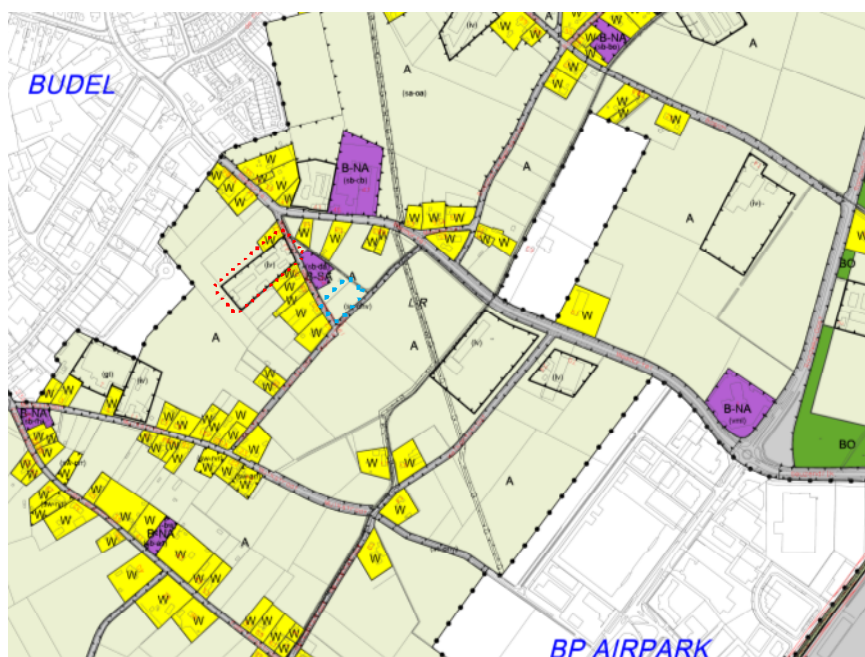
1.2. Geldend bestemmingsplan

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan “Buitengebied”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Cranendonck op 8 december 2009 en gedeeltelijk herzien in het bestemmingsplan ‘Herziening Buitengebied’, dat op 13 september 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld.

In het bestemmingsplan hebben de gronden ter plaatse van de slooplocatie de bestemming ‘Agrarisch’ en is tevens een agrarisch bouwvlak opgenomen met de nadere aanduiding ‘intensieve veehouderij (iv)’. De omvang van het agrarisch bouwvlak bedraagt 7.511 m². De gronden ter plaatse van de nieuwbouwlocatie hebben de bestemming “Agrarisch”.

Daarnaast zijn beide locaties voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie’ en zijn beiden locaties bovendien gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘overig – bebouwingsconcentratie’. Daarnaast zijn voor beide locaties tevens de gebiedsaanduidingen ‘milieuzone- grondwaterbeschermingsgebied’ ‘wetgevingszone – omgevingsvergunning schuilhutten’ en ‘reconstructiewetzone- extensiveringsgebied’ van toepassing.

De bouw van een vrijstaande RvR-woning op de nieuwbouwlocatie is op basis van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied (slooplocatie rood gemarkeerd, nieuwbouwlocatie blauw gemarkeerd)

1.3. Leeswijzer

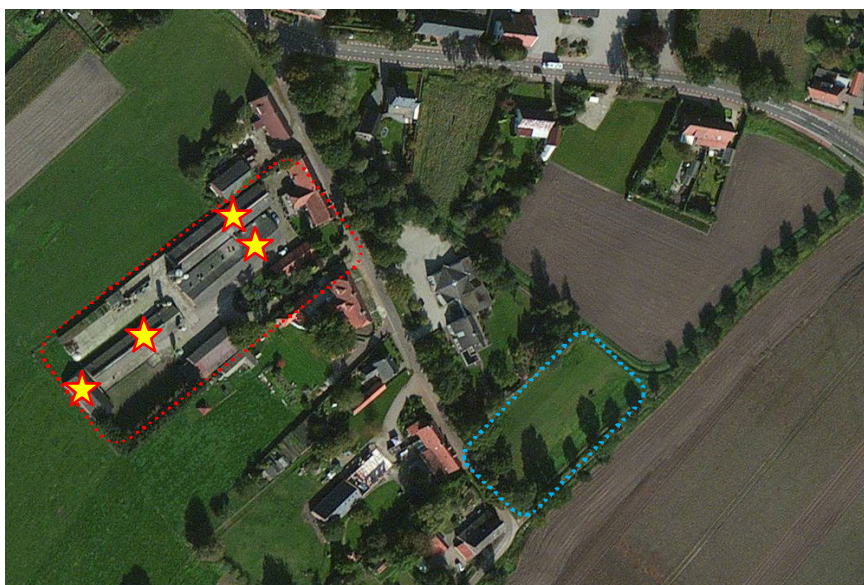
In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee het plan zelf beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, milieu, natuur etc. In hoofdstuk vijf is de juridische toelichting beschreven. Ten slotte komen in het zesde hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANGEBIED EN PLANONTWIKKELING

2.1. Bestaande ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied ligt in het buitengebied ten oosten van de kern Budel en maakt onderdeel uit van het historische dorpslint Meemortel, waaraan verspreid lintbebouwing en open weilanden liggen. De bebouwing aan het lint bestaat hoofdzakelijk uit burgerwoningen en (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing alsmede een dierenartsenpraktijk. De open weiden tussen de bebouwing zorgen op enkele plaatsen voor doorzichten naar het agrarisch gebied, dat achter het bebouwingslint is gelegen. De driehoekige wegenstructuur wordt op enkele plaatsen begeleid door bomenlanen en (droge) greppels. De erfbeplanting van de diverse woonpercelen lijkt willekeurig en zorgt voor een afwisselend ruimtelijk beeld van het buurtschap.

De slooplocatie is in het bebouwingslint gesitueerd en betreft een agrarische bedrijfslocatie waar tot voor kort vee is gehouden. Op de locatie bevinden zich een viertal varkensstallen en een werktuigloods. Aan de voorzijde bevindt zich de bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouw (garage). Rondom de bebouwing is erfverharding aanwezig. De achterzijde van het bouwvlak is met een groene haag afgeschermd van de omgeving. De locatie wordt aan de oost- en westzijde begrensd door burgerwoningen. Ten noordoosten van de locatie bevindt zich de dierenartsenpraktijk.



Uitsnede luchtfoto plangebied (slooplocatie (rood omlijnd) met de te slopen bebouwing gemarkeerd, nieuwbouwlocatie (blauw omlijnd))

De nieuwbouwlocatie bestaat uit onbebouwde agrarische gronden, die in gebruik zijn als weiland. De locatie bevindt zich aan het einde van een aftakking van het bebouwingslint, dat uitkomt op Paalstraat en het open agrarisch landschap van het buitengebied.

Het perceel wordt aan de oostzijde begrensd door de onverharde weg Paalstraat, die is voorzien van laanbeplanting. De voor- en achterzijde van het perceel wordt begrensd door een ondergeschikte watergang. Ten zuidoosten van de planlocatie bevindt zich een open akkercomplex. Ten westen grenst het perceel aan de bestaande lintbebouwing van de Meemortel, hoofdzakelijk bestaande uit burgerwoning alsmede de dierenartsenpraktijk. Het perceel wordt aan de westzijde visueel afgescheiden door een bestaande dichte bomenlaan met ondergroei.

2.2. Beschrijving planontwikkeling

De initiatiefnemer exploiteert een varkenshouderij op de locaties Meemortel 44 (zeugenhouderij) en Meemortel 66 (vleesvarkens) te Budel. Beide locaties beschikken over een eigen omgevingsvergunning milieu en zijn gelegen op twee separate agrarische bouwvlakken, maar hebben wel één mestnummer.

Initiatiefnemer wenst de vleesvarkenshouderij aan Meemortel 66 te continueren, maar is voornemens om de intensieve veehouderij activiteiten (zeugenhouderij) op de locatie Meemortel 44 definitief te beëindigen en om te schakelen naar een akkerbouwbedrijf. Het bedrijf beschikt immers nog over 21 ha akkerland, waaronder 4 ha aardappelen. Het plan voorziet verder in de sloop van alle (4) voormalige varkensstallen (in totaal circa 1.800 m²). De bestaande werktuigenloods (ca. 350 m²), garage/werkplaats (ca 150 m²) en bedrijfswoning blijven behouden.

Op de locatie Meemortel ong. (tegenover nr. 52) wordt één vrijstaande woning gerealiseerd met een maximale inhoud van 900 m³ en 90 m² aan bijgebouwen op basis van de 'Ruimte-voor-ruimte' - regeling. De nieuwbouwlocatie zal landschappelijk worden ingepast, zie navolgende paragraaf.

2.3. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van de nieuwe woning is een inrichtingsplan opgesteld, dat als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Belangrijke randvoorwaarden hiervoor waren (conform de 'Visie Bebouwingsconcentratie') dat voor oprichting van de nieuwe woning de bestaande achterrooilijn in acht wordt genomen en dat zicht op het naast gelegen open veld/bolle akker wordt behouden en/of versterkt.

Positionering

Voor de positionering van de nieuwe woning wordt aangesloten bij de huidige bebouwing aan het lint Meemortel. Dit betekent een woning met

Massa en oriëntatie

Beeldkwaliteit

Bp Meemortel ong. en Meemortel 44 (009-044) Toelichting
NL.IMRO.1706.BPBG3040-VAS1

vastgesteld

27 september 2016

Landschappelijke inrichting van het perceel

De terreininrichting van het perceel dient aan te sluiten bij het landschap ter plaatse. Gelet op de naastgelegen waardevolle open ruimte is een open karakter gewenst. Het perceel wordt derhalve aan de oost- en zuidoostzijde omzoomd middels een geschoren haag van maximaal 1.0 meter, zodat doorzichten vanaf de Meemortel naar het open agrarisch gebied zo veel als mogelijk behouden. Daarnaast wordt aan de (noordoostelijke) achterzijde van het perceel een open relatie met het achterliggende gebied behouden door de siertuin van de woning over te laten lopen in het achterliggend agrarisch gebied, zonder een verdere visuele scheiding aan te brengen. Hier bevindt zich reeds een (ondergeschikte) watergang, die als fysieke perceelsscheiding dienst doet. Aan de achterzijde kunnen eventueel wel enkele solitaire bomen worden aangeplant om het zicht vanaf de Paalstraat op de achtergevel van de woning te breken.

Op de noordwestelijke perceelsgrens staat reeds een dichte bomenlaan met ondergroei. Hier wordt een haag geplaatst die verder mag uitgroeien, zodat de bestaande robuuste groensingel in stand blijft.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het actuele algemene ruimtelijke beleidskader behandeld met conclusies over de betekenis van het beleidskader voor de planlocatie. Het specifieke sectorale beleid gericht op bepaalde thema's komt in Hoofdstuk 4 Milieu- & omgevingsaspecten nader aan bod.

3.1. Europees- en Rijksbeleid

3.1.1. EU kaderrichtlijn Water

De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte te verminderen. De richtlijn stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater en grondwater. De uitvoering van de Richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op beëindiging van intensieve veehouderij activiteiten, inclusief sloop van 4 stallen in ruil voor de oprichting van 1 burgerwoning. Het voornemen leidt niet tot strijdigheid met de EU kaderrichtlijn Water.

3.1.2. Vogel- en habitatrichtlijn

De belangrijkste internationale verplichtingen op het gebied van natuurbescherming zijn neergelegd in twee richtlijnen van de Europese Unie: de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), gezamenlijk aangeduid als de Vogel- en Habitatrichtlijn. Lidstaten van de Europese Unie hebben zich verplicht alle nodige maatregelen te nemen om voorkomende populaties op een ecologisch verantwoord peil te houden. In Nederland wordt deze taakstelling verder uitgewerkt in de begrenzing van Natura-2000 gebieden met bijbehorende beheersplannen.

De planlocatie ligt op circa 1.450 meter afstand van het Natura-2000 gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven'. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op beëindiging van de intensieve veehouderij activiteiten op een agrarische bedrijf, inclusief sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in ruil voor de oprichting van 1 burgerwoning, waarmee de ammoniakemissie van het bedrijf eveneens wordt beëindigd. Het voornemen leidt derhalve niet tot een significant negatief effect op het Natura2000 gebied.

3.1.3. *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden.

Anders dan in de voormalige Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap (waaronder het beleid voor Nationale Landschappen) laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol. Het belang van bescherming van de buisleidingen is in een aparte structuurvisie vastgelegd.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de SVIR geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.4. *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen met het oog op een goede ruimtelijke ordening.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Dit betreft onder meer de Ecologische Hoofdstructuur en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft het Barro geen consequenties voor voorliggend plan.

3.1.5. *Bro; ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

Met onderhavig initiatief is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.6. *Flora- en faunawet*

De flora- en faunawet beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen van beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn, en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, dan moet een ontheffing aangevraagd worden.

In het kader van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling dient sloop van voormalige bedrijfsgebouwen plaats te vinden. Daarnaast vindt nieuwbouw van een woning plaats op onbebouwde agrarische gronden.

Genoemde werkzaamheden zouden mogelijk kunnen leiden tot verstoring van beschermde soorten, derhalve is een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd.

De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in paragraaf 4.4.2. van deze toelichting. Het onderzoek zelf is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden.

Dit betreft geen geheel nieuwe visie, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld (1 oktober 2010) en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen heeft er echter bijsturing plaats gevonden. Als gevolg van diverse besluiten die Provinciale Staten recent hebben genomen en die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Dit betreft onder meer besluiten over de toekomstige duurzame ontwikkeling van de veehouderij, alsmede het provinciaal natuur/groenbeleid en de investeringsagenda Agenda van Brabant.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. In de structuurvisie is het landelijk gebied opgedeeld in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

De zonering is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied zoals landbouw, natuur en recreatie, voor zover deze het provinciaal belang aangaan.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het landelijk gebied.

Het landelijk gebied

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

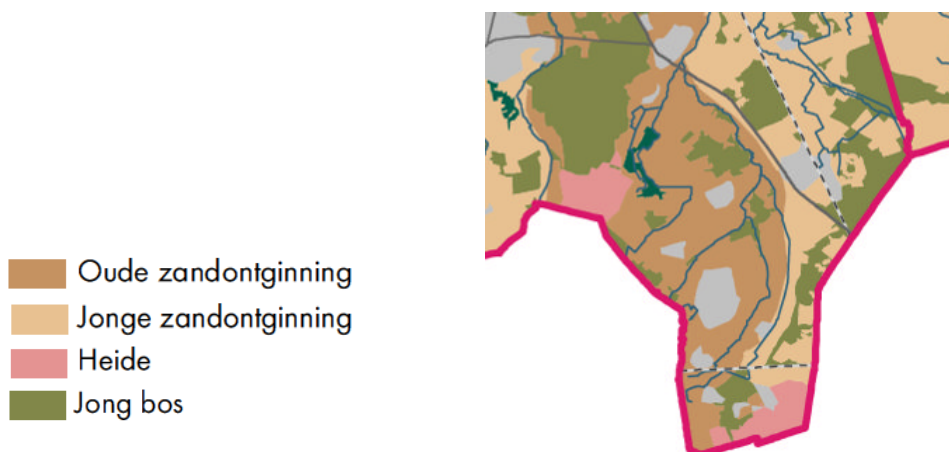
Naast ruimte voor de land- en tuinbouw is hier ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties.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

functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. In het gebied is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Nieuwe ontwikkelingen dienen wel rekening te houden met hun omgeving en bij te dragen aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

De provincie wil daarnaast ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van de land- en tuinbouw, mits deze bijdraagt aan een verdere verduurzaming van de sector. Vanuit de denklijn 'Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd' wil de provincie stimuleren dat de veehouderij op een verantwoorde manier verbonden is met de sociale en fysieke omgeving.

Gebiedspaspoort

Een specifiek onderdeel van de structuurvisie vormen de zogeheten Gebiedspaspoorten. Dit betreft een uitwerking van de structuurvisie en daarmee een apart document, waarin de provincie aangeeft welke landschapsskenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype (de kernkwaliteiten van Noord-Brabant). De provincie geeft tevens haar ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. Ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. In het geval dat gemeenten of andere partijen initiatiefnemer zijn, vraagt de provincie de landschapsskenmerken en de ambities van de paspoorten uit te werken in hun eigen plannen, ze te betrekken in de afwegingen bij ruimtelijke planvorming en daaraan uitvoering te (laten) geven in plannen.



Uitsnede gebiedspaspoort kenmerkenkaart 'De Kempen', uitwerking structuurvisie ruimtelijke ordening provincie Noord-Brabant

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Kempen. Dorpen liggen als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De planlocatie is gelegen op een oude zandontginning.

Oude zandontginningen zijn kleinschalig, met een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter. Kenmerkend zijn de akkercomplexen (bolle akkers) met aan- en omliggende buurtschappen en groenstructuren.

Voor het gebied heeft de provincie navolgende ambitie: 'het versterken van het groene mozaïeklandschap'. Dit wenst ze te bereiken door:

- a. de dooradering van de Kempen met natte robuuste beekdalen te versterken;
- b. in bron- en infiltratiegebieden mogelijkheden te benutten om water langer vast te houden;
- c. stedelijke ontwikkelingen van dorpen bij te laten dragen aan het relatief kleinschalige bebouwingskarakter, met lage, halfopen bebouwing;
- d. uitbreiding met zorg voor een groene overgang van de dorpsrand naar het omringende landschap vorm te geven en belangrijke groenstructuren te behouden en nieuw te ontwikkelen;
- e. ontwikkelingsmogelijkheden te bieden binnen kernranden en agrarische bebouwingslinten, gekoppeld aan het behouden en verder ontwikkelen van het kleinschalige oude zandontginningslandschap.

Bij oprichting van een nieuwe burgerwoning in een bebouwingsconcentratie dient bij de situering en inpassing rekening te worden gehouden met de genoemde landschapskenmerken en de ambitie zoals vermeld in het gebiedspaspoort van de Kempen. Uitgangspunt is dat bij ruimtelijke initiatieven het kleinschalige oude zandontginningslandschap behouden blijft danwel verder wordt ontwikkeld.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling heeft betrekking op beëindiging van een agrarische bedrijf (veehouderij), inclusief sloop van voormalige bedrijfsbebouwing in ruil voor de oprichting van 1 burgerwoning. Het gehele plan leidt tot een afname aan bebouwing en verharding in het buitengebied. De nieuwe woning worden landschappelijk ingepast. Het voornemen leidt niet tot aantasting van de landschappelijke kernkwaliteiten.

Het voornemen past binnen de hierin opgenomen uitgangspunten.

3.2.2. Verordening Ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. In deze planologische verordening zijn op basis van de provinciale structuurvisie algemene regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

- Gemengd agrarisch gebied;
- Ruimte-voor-ruimte regeling;
- Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Water, grondwaterbeschermingsgebied.

De planlocatie maakt onderdeel uit van het gemengd agrarisch gebied. Dit betreft agrarische gronden, gelegen buiten de groenblauwe structuur (groenblauwe mantel of ecologische hoofdstructuur). Het gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn daarbij de grootste ruimtegebruikers. In het gebied worden de agrarische functies in samenhang met de andere functies uitgeoefend. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief moeten in het bestemmingsplan worden uitgesloten.

Voor alle veehouderijbedrijven zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden stringente randvoorwaarden opgenomen. Voor gebieden rondom kernen en natuur gelden daarnaast nog extra beperkingen. Dit betreft de voormalige extensiveringsgebieden conform de Reconstructiewet, die nu in de provinciale Verordening zijn aangeduid als “Beperking veehouderij” en waar onderhavige planlocatie ook onderdeel van uitmaakt.



Binnen de aanduiding mag er in beginsel geen toename meer plaatsvinden van de bestaande bebouwing (het zogenaamde 'slot op de muur'). Er wordt echter een uitzondering gemaakt voor uitbreiding van bebouwing ten behoeve van grondgebonden veehouderijen. Deze

bedrijven mogen hun bebouwing en/of agrarisch bouwvlak tot maximaal 1,5 ha wel uitbreiden, mits kan worden voldaan aan de generieke uitbreidingsvoorwaarden voor een veehouderij, waaronder de bepalingen met betrekking tot een zorgvuldige veehouderij. Voor (vollegronds)teelt-bedrijven gelden deze stringente randvoorwaarden niet en is ook geen specifiek maximum opgenomen voor de toegestane bouwvlak omvang.

Ruimte voor ruimte regeling

De ruimte-voor-ruimte regeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst (inlevering van fosfaatrechten) ter plaatse, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. In de hiervoor door GS in 2006 vastgesteld Beleidsregel zijn diverse voorwaarden neergelegd, waaronder aan de regeling deelgenomen kan worden. Deze voorwaarden betreffen onder meer:

- Er dient sprake te zijn van bedrijfsbeëindiging van de volledige intensieve veehouderij op de slooplocatie;
- Per op te richten RvR-woning, dient minimaal 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen te worden gesloopt;
- Er dient minimaal 3.500 kg aan fosfaatrechten te worden ingeleverd en uit de markt te worden gehaald ten behoeve van het bereiken van voldoende milieuwinst;
- De slooplocatie moet worden voorzien van een passende herbestemming, waarbij een (intensieve) veehouderij in ieder geval wordt uitgesloten;
- Initiatiefnemer mag niet eerder gebruik hebben gemaakt van andere regelingen cq. subsidies ten behoeve van de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen danwel oprichting van een extra burgerwoning in het buitengebied (anti-cumulatie regeling).

In de provinciale Verordening is bepaald, dat in afwijking van het beleidsuitgangspunt dat geen nieuwe (burger) woningen aan het buitengebied mogen worden toegevoegd dit op een hiervoor door de gemeente geschikt geachte locatie binnen een aangeduide bebouwingsconcentratie toch kan worden toegestaan, mits wordt voldaan aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte (2006) regeling, zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing van de RvR-woning en geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Met onderhavig initiatief wordt de volledige intensieve veehouderij ter plaatse van Meemortel 44 beëindigd, wordt in totaal 1.800 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt en minimaal 3500 kg aan fosfaat uit de markt gehaald. De locatie aan de Meemortel 66 kan worden beschouwd als een duurzame locatie (zie bijlage), waarvan ondanks hetzelfde mestnummer derhalve de bestaande fosfaatrechten behouden blijven. De locatie aan de Meemortel 44 wordt bestemd als agrarisch (akkerbouw)bedrijf, alwaar

(nieuwe) veehouderij activiteiten niet zijn toegestaan. Het agrarisch bouwvlak wordt conform de resterende bedrijfsgebouwen en erfverharding verkleind van 7.511 m² naar 4.203 m². De toegestane bebouwingsoppervlakte aan bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak wordt gemaximeerd op 860 m² (de huidige bebouwingsoppervlakte bedraagt 2.210 m²). Het initiatief behelst verder de oprichting van slechts één RvR-woning aan een (historische) bebouwingslint de Meemortel, waarbij ten behoeve van de landschappelijke inpassing een stedenbouwkundig en landschappelijk inrichtingsplan is opgesteld, dat als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de provinciale Verordening de 'zorgplicht' opgenomen. Dit betekent dat ieder plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast is in de Verordening het beleidsvoornemen opgenomen met betrekking tot '*kwaliteitsverbetering van het landschap*'. De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Doordat de ruimte-voor-ruimte regeling zelf echter al bijdraagt aan een investering in het landschap is dit beleidsvoornemen voor een RvR-woning niet van toepassing.

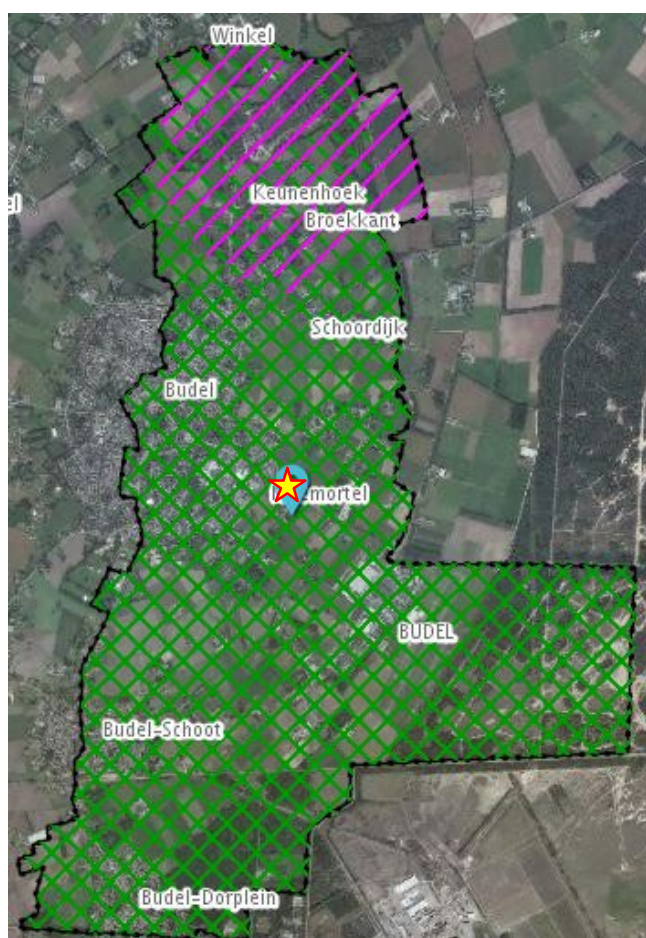
Met voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling worden intensieve veehouderij activiteiten nabij een woonkern beëindigd, waarbij deze bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, verharding wordt verwijderd en het bouwvlak wordt verkleind. Dit leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. Daarnaast zal de nieuwe woning landschappelijk worden ingepast. Hiermee wordt voldaan aan de vereiste zorgplicht.

Water

De locatie is gelegen in de nabijheid van grondwaterwinning Budel. Ter plaatse is per 1 januari 2014 overgeschakeld van ondiepe naar diepe winning, waardoor de eerder geldende grondwaterbeschermingszone rondom de waterwinning in Budel is vervallen en deels vervangen door een boringsvrije zone rondom de waterwinning. Dit is als zodanig opgenomen in de vastgestelde vijfde wijzigingsverordening Provinciale milieuverordening provincie Noord-Brabant, die is doorvertaald in de Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 3, die op 6 oktober 2015 is vastgesteld.

De planlocatie is niet gelegen binnen deze nieuwe boringsvrije zone. Met betrekking tot het aspect grondwaterwinning gelden dan ook geen extra belemmeringen voor onderhavig voornemen.

Onderhavige ontwikkeling betreft de sloop van enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen alsmede oprichting van één RvR-woning. Bij de realisering van de nieuwe woning zal geen gebruik worden gemaakt van uitlopende bouwmaterialen. Onderhavige ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de grondwaterstand en de kwaliteit van het grondwater.



Uitsnede Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 3, themakaart Water, toevoeging aanduiding Boringsvrije zone en verwijdering aanduiding Grondwater-beschermingsgebied met indicatieve situering planlocatie

Conclusie

De locatie is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur, groenblauwe mantel, grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone danwel een aardkundig of cultuurhistorisch waardevol vlak. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de gestelde randvoorwaarden voor een RvR-woning en is daarmee passend binnen de Verordening.

3.3. Beleid Waterschap

3.3.1. Waterbeheerplan 2010 – 2015

Het waterschap de Dommel heeft een waterbeheerplan opgesteld waarin de beleidsdoelen voor de periode 2010-2015 zijn beschreven. De plannen zijn afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

In het waterbeheerplan De Dommel worden de volgende thema's behandeld:

- droge voeten: waterbergingsgebieden;
- voldoende water: gewenste grond- en oppervlakteregime;
- natuurlijk water: Europese Kaderrichtlijn Water en de functies; 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan;
- schoon water: beheer afvalwater;
- schone waterbodem;
- mooi water: recreatie, landschap en cultuurhistorie.

De ruimtelijk relevante aspecten uit de waterbeheerplannen zijn opgenomen in het provinciale waterplan en in de Verordening Ruimte. Vanuit de waterschappen wordt wel nadrukkelijker aandacht geschonken aan de rol van water bij nieuwe ontwikkelingen. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is hierbij leidend. Daarnaast is er door het waterschap een handreiking 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' opgesteld dat ingaat op de rol van water bij een toename van verstening. De uitgangssituatie van het watersysteem mag door de ruimtelijke ingreep niet verslechteren. Daarnaast moeten de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren zoveel mogelijk benut worden.

Waterbeheerders dienen in een vroeg stadium bij het proces betrokken te worden, zodat kennis kan worden aangereikt over het watersysteem en mee kan worden gedacht over de ruimtelijke planvorming.

Het initiatief heeft betrekking op een functieverandering en leidt tot een afname in verhard oppervlakte. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding, zie ook paragraaf 4.6.

3.3.2. Keur Waterschap De Dommel 2015

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Op 26 februari 2015 heeft het waterschap de nieuwe Keur vastgesteld, die op 1 maart 2015 inwerking is getreden. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur.

Het initiatief heeft betrekking op een functieverandering en leidt tot een afname in verhard oppervlakte. Het voornemen leidt niet tot negatieve effecten voor de waterhuishouding, zie ook paragraaf 4.6.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Strategische Visie Cranendonck 2009 - 2024

De interactief tot stand gekomen strategische visie stelt de toekomst en ontwikkeling van de Cranendonckse gemeenschap centraal. Deze strategische visie is koersbepalend voor de komende 15 jaar en dient als toetssteen voor beleidsmedewerkers, college(s) en gemeenteraad als het gaat om het maken van keuzes en het ontwikkelen van beleid. Bovendien is de visie leidend bij het ontwikkelen van het bestuursprogramma en de programmabegroting en bij de toepassing van interactief beleid.

Voor onderhavige visie zijn met name de focuspunten, die zijn geformuleerd voor het thema 'wonen en leven' van belang. Voor wat betreft wonen en leven richt de gemeente zich op:

- het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente;
- het behouden en versterken van het 'eigene' van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
- het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een vrije kavel voor een particuliere initiatiefnemer gerealiseerd. De nieuwe woning wordt in haar omgeving ingepast, op basis van een hertoe opgesteld stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan. Er worden geen waardevolle landschapkenmerken aangetast. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen de strategische visie.

3.4.2. Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck (ontwerp)

Momenteel is een nieuwe gemeentelijke structuurvisie in voorbereiding, die naar verwachting medio juli 2015 door de gemeenteraad van Cranendonck zal worden vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck en betreft een ruimtelijke doorvertaling van de Strategische

Visie. Voor de burger en gemeente is deze structuurvisie een toetsingsinstrument. Ideeën over nieuwe ontwikkelingen, projecten, beleid en dergelijke moeten hierin passen.

De gemeente zet zich in om te komen tot een rustieke fijne leef- en woonomgeving. Alle zes de kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken, dit geldt ook voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Voor jong en oud zijn er geschikte woningen omdat in iedere kern het woningaanbod gevarieerd is. Het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente dient behouden en versterkt te worden. Het woningaanbod dient te worden afgestemd op de behoefte per kern.

Voor de bebouwingsconcentraties geldt het beleid zoals dit is verwoord in de 'Visie bebouwingsconcentraties'. De bebouwingsconcentraties hebben allen hun eigen karakter welke wordt beschreven in de visie bebouwingsconcentraties. Dit karakter moet beschermd worden. De ruimtelijke analyses in deze visie bebouwingsconcentraties zijn hierin leidend. Woningbouw is hier alleen mogelijk door middel van het toepassen van de ruimte voor ruimte regeling. Woningen die in het buitengebied, binnen de bebouwingsconcentraties gebouwd worden dienen qua nok- en goothoogte aan te sluiten op de omliggende landelijke woningen en het landelijke karakter van het buitengebied. Hierdoor wordt het buitengebied niet verder verstoord met bouwwerken die qua hoogte niet passen in het landelijke en kleinschalige karakter.

Met onderhavig initiatief wordt op particulier initiatief één RvR- (gezins)woning opgericht, in een landelijke woonomgeving aan de rand van de kern van Budel. Qua maatvoering van de woning wordt aangesloten bij de omgeving en gemeentelijke uitgangspunten en is daarmee passend binnen de visie.

3.4.3. *Woonvisie 2012-2022; Kiezen voor kwaliteit*

Deze 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 te kunnen realiseren en rekening te houden met de ontwikkelingen zijn navolgende beleidsdoelen geformuleerd:

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.

Het is van belang voor Cranendonck dat er wordt geïnvesteerd in het aantrekkelijker maken van de gemeente voor jongeren en gezinnen zodat ze er blijven wonen als beroepsbevolking en “dragende” groep. Gezinnen worden als “dragers” van de Cranendonckse gemeenschap beschouwd. Hiervoor zijn kwalitatief goede woningen, kavels en realisatie van eigen initiatieven erg belangrijk. Ruimte voor ruimte woningen, particuliere bouwkavels en splitsingen van boerderijen in het buitengebied kunnen een kwalitatieve impuls voor deze doelgroep bieden. Daarom wordt het grootste percentage te bouwen woningen gereserveerd voor gezinnen, als dragende doelgroep en staat de gemeente in beginsel positief tegenover particuliere woningbouwinitiatieven. Hierbij wordt ingezet op kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid in de kernen.

Met onderhavig initiatief wordt op particulier initiatief één RvR- (gezins)woning opgericht, in een landelijke woonomgeving aan de rand van de kern van Budel en is daarmee passend binnen de visie.

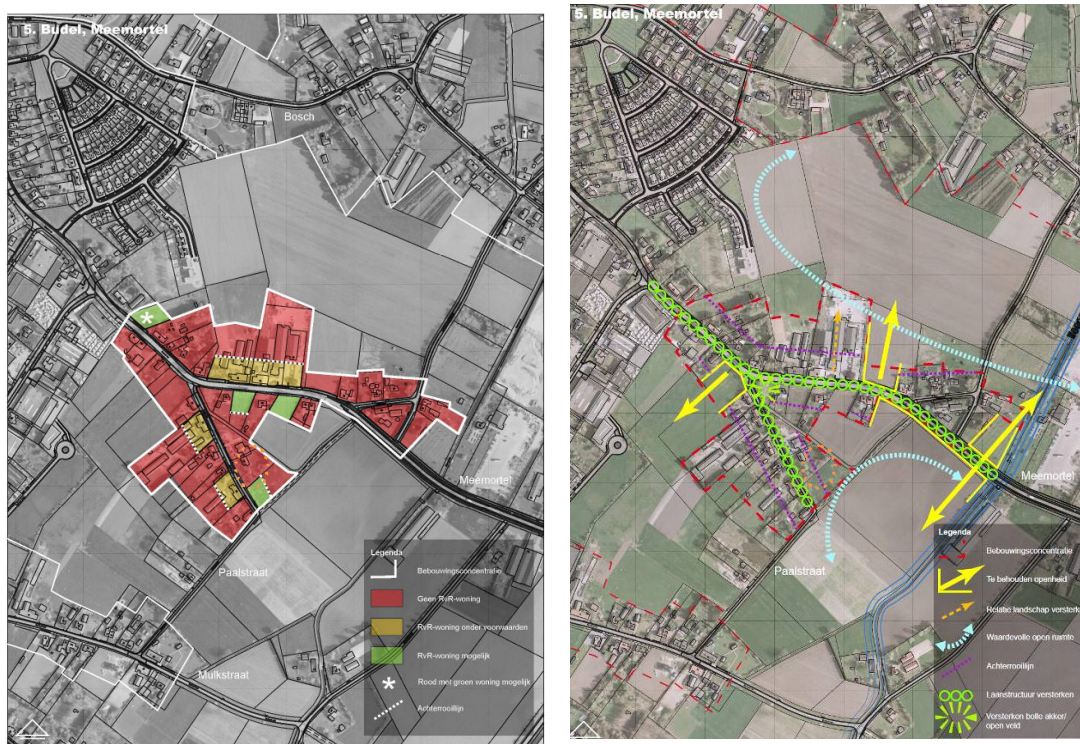
3.4.4. *Visie bebouwingsconcentraties*

De gemeente heeft op 26 juni 2012 de ‘Visie bebouwingsconcentraties’ vastgesteld. Deze visie maakt alle regels en randvoorwaarden inzichtelijk die aan de ontwikkeling van een RvR-woning in het buitengebied worden gesteld. In de visie zijn alle bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Cranendonck opgenomen en zijn tevens de voorwaarden uit de gemeentelijke ‘Beleidsregels Ruimte voor Ruimte Cranendonck 2009’ opgenomen.

De sloop- en nieuwbouwlocatie maken beiden onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Meemortel. De Meemortel splitst zich in een doorgaande weg richting het buitengebied en een kleine aftakking (richting Paalstraat). De Meemortel is één van de oude buurtschappen aan de oostkant van Budel. Het betreft een compact buurtschap met kleinschalige woningen en enkele grootschalige bedrijfsgebouwen. De bebouwingsconcentratie is behoorlijk verdicht en wordt intensief gebruikt. De kavels zijn in de regel middelgrootschalig. De oude wegenstructuur van de buurtschap is waardevol, de ruimtelijke samenhang en identiteit is echter beperkt, mede doordat de buurtschap is samengesmolten met de bebouwde kom van Budel.

De nieuwbouwlocatie is op de zoneringskaart aangeduid als locatie alwaar oprichting van een RvR-woning mogelijk is, voor zover de opgenomen achterrooilijn in acht wordt genomen.

Deze achterrooiliijn is ook op de bijbehorende analysekaart opgenomen. Aan de oostzijde is een te behouden waardevolle open ruimte aangewezen. Daarnaast is de Meemortel aangeduid als een te versterken laanstructuur.



Zonerings- en analysekaart van de Visie bebouwingsconcentraties met nieuwbouwlocatie gemarkeerd (oranje)

Voor de inpassing van de nieuwe woning in haar omgeving is een stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de randvoorwaarden uit de visie bebouwingsconcentraties. Zo is onder meer de aangeduide achterrooiliijn in acht genomen, wordt de beplanting aan de Meemortel versterkt en blijft het zicht op de waardevolle open ruimte gehandhaafd.

3.4.5. Beleidsregels Ruimte-voor-Ruimte 2009

De gemeente heeft voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling een aantal beleidsregels opgesteld, die op 11 november 2009 in werking zijn getreden.

Landschappelijke ruimtelijke aspecten

1. De groene inrichting van de ruimte-voor-ruimte kavel moet aansluiten bij het omliggende landschap. Deze verplichting wordt vastgelegd via de toevoeging van een inpassingsplan als bijlage bij de af te sluiten exploitatieovereenkomst. Hierin kunnen eisen worden opgenomen over het gebruik van beplanting en beplantingssoorten.

Voor de inpassing van de nieuwe woning in haar omgeving is een stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan opgesteld.

2. Bij de realisatie van een RvR-woning kan de gemeente aanvullende eisen stellen inzake het behoud van aanwezige natuurwaarden, waardevolle beplanting en/of aanwezige landschapstype kenmerkende beplanting, zoals lanen, hagen, singels, bosschages, hakhout, populierenakkers of elementen zoals bolle akkers, akkercomplexen, steilranden, historische wegen, etc. Nadere eisen moeten worden opgenomen in zowel het op te stellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan, als de af te sluiten exploitatieovereenkomst.
Er zijn door de gemeente geen aanvullende eisen gesteld.

Stedenbouwkundige aspecten

3. Een RvR-woning kan enkel worden gerealiseerd aan een verharde weg.
De nieuwbouwlocatie grenst ten zuiden aan de Meemortel, die is verhard en ten oosten aan de Paalstraat, die daar niet is verhard. Het perceel zal op de Meemortel worden ontsloten.
4. De ruimte-voor-ruimte woning moet aansluiten op de verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte en bouwvolume (met een maximale inhoud van 900 m³, exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) van het omliggende gebied. Deze aspecten worden vastgelegd in het op te stellen bestemmingsplan, dan wel in het bijbehorende beeldkwaliteitsplan.
Voor de maatvoering van de nieuwe woning wordt aangesloten bij de reguliere gemeentelijke maatvoering van RvR-woningen met een inhoud van 900 m³ en goot- en bouwhoogte van 5 respectievelijk 8 meter, wat aansluit de bij maatvoering van de omliggende bebouwing.
5. De soort architectuur wordt afhankelijk van de omliggende bebouwing bepaald en vastgelegd in het op te stellen beeldkwaliteitsplan.
In het bijgevoegde stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan is ook een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.
6. De oppervlakte van de ruimte-voor-ruimte kavel moet minimaal 1.000 m² bedragen.
Het gehele perceel heeft een omvang van 2.650 m².
7. De voorgevelrooilijn van de RvR-woning moet aansluiten bij de voorgevelrooilijn van de omliggende bebouwing, danwel in ieder geval een afstand hebben van minimaal 5 meter vanaf de rand van de (ontsluitings)weg.
De voorgrens van het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning gerealiseerd dient te worden ligt op 5 meter van de rand van de weg.

8. De ruimte-voor-ruimte kavel moet een minimale breedte kennen van 25 meter, waarbij voor bebouwing een afstand van minimaal 3 meter vanaf de perceelsgrens moet worden aangehouden.
Het perceel van de nieuwbouwlocatie heeft een breedte van ca 38 meter. Bij de situering van het bouwvlak is reeds rekening gehouden met de afstand tot de perceelsgrenzen.
9. Voor de regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen moet worden aangesloten bij de bestemming 'Wonen' van het, ten tijde van vaststelling, vigerende bestemmingsplan Buitengebied.
In de opgenomen maatvoering is aangesloten bij de geldende juridische regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Overige aspecten

10. In de af te sluiten exploitatieovereenkomst zullen de principes van duurzaam bouwen worden opgenomen, conform het ten tijde van de aanvraag geldende duurzaamheidsbeleid.
Bij de realisering van de nieuwe woning zal worden aangesloten bij het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid.
11. Er moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. De uitwerking hiervan moet onderdeel zijn van de exploitatie-overeenkomst.
De afvoer van het huishoudelijk afvalwater vanuit de nieuwe woning wordt op het bestaande rioolsysteem.

3.4.6. Landschapsbeleidsplan

In juni 2006 heeft de gemeenteraad het landschapsbeleidsplan vastgesteld. Het landschapsbeleidsplan geeft een visie op de meest gewenste ontwikkeling van het landschap en stelt daartoe de planning van de gewenste inrichtings- en beheersmaatregelen vast. Het gaat daarbij vooral om de veiligstelling en accentuering van bestaande landschappelijke en ecologische kwaliteiten en, waar nodig, om het ontwikkelen van nieuwe. Hiertoe is de in het landschapsbeleidplan neergelegde visie nader uitgewerkt in een pakket concrete maatregelen, waarmee de gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk gestalte kan krijgen.

De algemene doelstelling luidt: het realiseren van een ruimtelijke structuur, die recht doet aan een herkenbaar ruimtelijk patroon en de ecologische samenhang van het landelijk gebied en daarnaast binnen de randvoorwaarden van deze structuur passende ontwikkelingsruimte biedt voor functies, die er voorkomen.

In geval van de toevoeging van burgerwoningen in bebouwingsconcentraties dient bij de landschappelijke inpassing van betreffende ontwikkeling bij de kavelinrichting rekening te worden

gehouden met de geformuleerde actiepunten, die van toepassing zijn op de bouwlocatie, op basis van de situering in het landschap.

De nieuwbouwlocatie is gelegen in het landschap van de oude bouwlanden.

Voor dit landschapstype zijn in het landschapsplan navolgende aandachtspunten geformuleerd:

- Behoud en zo mogelijk versterking van de openheid van de akkercomplexen;
- Markeren van akkercomplexen door de beplantingsstructuur aan de randen te versterken: lanen en erfbeplanting langs wegen en paden, anders singels en struwelen, hakhoutbeplanting en heggen in de beekdalen;
- Behoud van waardevolle reliëfrijke vormen in de akkercomplexen, zoals bolle akkers en steilranden;
- Markeren van de overgang naar andere landschappen met beplanting;
- Concentratie van bebouwing in de nederzettingen, buurtschappen en als vrijliggende lintbebouwing.

Voor de inpassing van de nieuwe woning in haar omgeving is een stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij rekening is gehouden met de randvoorwaarden uit het landschapsplan. De nieuwe bebouwing wordt aansluitend aan de bestaande bebouwing in het historisch lint gerealiseerd, waarbij de beplantingsstructuur aan de randen extra wordt versterkt en zicht op het achterliggend agrarisch gebied blijft behouden.

3.5. Conclusies

Het voorgenomen plan past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.

4. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. In deze Wet is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincie en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. In de Wet is bepaald dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. Voorheen werd dit door de provincie gedaan, maar deze beperkt zich momenteel tot zaken die van provinciaal belang zijn.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Cranendonck liggen beide delen van het plangebied op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten in een gebied met hoge archeologische verwachting (historische kern cat. 3 respectievelijk cat. 4 met esdek). Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is zeer groot. Daarom is in deze gebieden bij bodemingrepen en de te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 30 cm beneden maaiveld een archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart, slooplocatie (rood gemarkeerd) en nieuwbouwlocatie (blauw gemarkeerd)

Derhalve is voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling door Archeopro op 26 november 2014 een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd, Archeologisch rapport nr. 14101, 'Inventariserend Veldonderzoek; Bureauonderzoek en karterend booronderzoek'. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusies van het onderzoek zijn hieronder beschreven.

Oostelijk gedeelte plangebied

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het oostelijke deel van het plangebied (nieuwbouwlocatie) gezien de ligging in een relatief laag gelegen zone, die van de op tweehonderd meter afstand gelegen beek gescheiden wordt door een dekzandhoogte, eerder een lage dan een hoge verwachting voor (jacht)kampjes uit de steentijd en hooguit een middelhoge verwachting voor nederzettings-resten of grafvelden uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd, en de Romeinse tijd. Resten uit deze periode zijn binnen het onderzoeksgebied immers op dekzandkoppen aangetroffen zoals op de dekzandkop die driehonderd meter ten noorden van het plangebied ligt. Gezien de ligging langs een historische weg geldt voor dit deel van het plangebied wel een hoge verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het oostelijke deel van het plangebied acht boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied uit een moderne bouwvoor bestaat met daaronder een verploegde tussenlaag. Uit de aanwezigheid van deeltjes baksteenpuin in zowel de bouwvoor als de tussenlaag, blijkt dat dit pakket in de twintigste eeuw ontstaan zal zijn. Het aangetroffen puin is vrijwel zeker afkomstig van het gebouw dat rond 1900 in de westhoek van dit deel van het plangebied heeft gestaan. Van een plaggendeek is hier geen sprake. Binnen het plangebied is de oorspronkelijke bodem als geheel derhalve tot een diepte van ongeveer een halve meter verstoord. Plaatselijk is hier al vanaf dertig centimeter beneden het maaiveld de verploegde top van de C-horizont aangetroffen. Resten van de bodemvorming zijn hieronder niet (meer) aanwezig. Dit betekent waarschijnlijk dat oorspronkelijk binnen het plangebied de top van de C-horizont op slechts dertig centimeter beneden het huidige maaiveld begon. Boven dit niveau moet derhalve de oorspronkelijke bodem hebben gelegen. Deze is echter verloren gegaan en bovendien is de onderliggende C-horizont tot enkele decimeters diepte verstoord.

De resultaten van het onderzoek geven derhalve geen aanleiding om verder onderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Ter plaatse van het niet onderzochte gedeelte (alwaar geen bodemverstoringen plaats vinden met onderhavig initiatief) wordt nog wel een archeologische dubbelbestemming opgenomen conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart (Archeologie 3 respectievelijk Archeologie 4). Bij eventueel toekomstige andere bodemingrepen dient de aantasting van de archeologische waarden hier opnieuw beoordeeld te worden.

Westelijk deel plangebied

Voor het westelijke deel van het plangebied (slooplocatie) geldt gezien de grote afstand tot de weg en het volledig ontbreken van bebouwing op historische kaarten, een lage verwachting voor resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd. In verband met de ligging op een dekzandhoogte geldt hier wel een hoge verwachting voor nederzettingsresten of grafvelden uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd, en de Romeinse tijd. Voor resten van (jacht)kampjes uit de steentijd, geldt gezien de relatief grote afstand van de beekloop, hooguit een middelhoge archeologische verwachting.

Op dit westelijke deel van het plangebied zal slechts de bestaande bebouwing verwijderd worden. Deze bebouwing is tot twee meter diepte onderkeldert. Hier is het deel van de bodem dat eventueel archeologische sporen zou kunnen bevatten derhalve al volledig verloren gegaan. Zolang de voorgenomen sloopwerken zich niet tot buiten de locaties van de bestaande gebouwen uitstrekken, bestaat hier derhalve geen aanleiding om hier veldonderzoek te verrichten.

Hier vindt met onderhavige ruimtelijke ontwikkeling geen verstoring plaats, maar dient bij eventueel toekomstige andere bodemingrepen (met een omvang van meer dan 500 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld) de aantasting van de archeologische waarden opnieuw beoordeeld te worden. Hiertoe is voor dit plangedeelte de geldende archeologische dubbelbestemming conform de gemeentelijke beleidskaart (archeologie – 4) opgenomen. Aangezien agrarische bouwvlakken sowieso van de onderzoeksplicht zijn vrijgesteld, is de dubbelbestemming uitsluitend buiten het bouwvlak opgenomen.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.1.2. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoKo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische

waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden. Ook de facetten historische bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Blijkens de cultuurhistorische beleidskaart uit het beleidsplan 'Archeologische monumentenzorg, gemeente Cranendonck' zijn de Meemortel en de Paalstraat aangeduid als historisch geografisch lijnen, maar bevinden zich verder in de nabije omgeving van het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het plangebied in vervangende nieuwbouw, waarbij enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en één burgerwoning wordt teruggebouwd. Hiermee worden de aanwezige cultuurhistorische waarden niet aangetast.

Gelet op vorenstaande geldt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.2. Leidingen

Door of in de directe nabijheid van het plangebied lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Een bestaande gas- en waterrioolleiding zijn op meer dan 100 meter afstand ten noordwesten van het plangebied gesitueerd.

Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

4.3. Milieu

4.3.1. *Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

De geplande ruimte voor ruimte woning vormt in het kader van milieuzonering een gevoelig object. Een woning is kwetsbaar voor hinder vanuit de omgeving. Voor de bestaande bedrijfswoning aan de

Meemortel 44 geldt dat deze niet leidt tot extra beperkingen voor omliggende functies.

Als gevolg van het plan wordt de milieu-inrichting aan de Meemortel 44 omgezet, waardoor geen sprake meer is van milieubelasting op de omgeving als gevolg van de activiteit ter plekke.

Ten aanzien van de ruimte voor ruimte woning dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de functies in de omgeving met hun milieubelasting beoordeeld. Het plangebied wordt met name omringd door bestaande burgerwoningen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezondeerd. Daarnaast geldt dat in de omgeving een aantal bedrijven aanwezig zijn waarvoor een milieuzonering geldt:

- Een constructiebedrijf aan de Meemortel 47 op circa 160 meter kent een grootste indicatieve milieuzonering van 100 m als gevolg van geluid afhankelijk van de bedrijfsomvang;
 - Een dierenartsenpraktijk aan de Meemortel 54 op circa 25 meter; een dergelijke inrichting kent geen indicatieve milieuzonering;
 - Een grondverzetbedrijf aan de Meemortel 59 op 300 meter; een dergelijke inrichting kent een grootste indicatieve milieuzonering van 50 m als gevolg van geluid;
 - Een meubelhandel (A.G. Cuijvers, Barok Cuijvers) aan de Meemortel 41 op circa 195 meter; Dit betreft echter slechts het postadres van het bedrijf, waarvan de bedrijfsmatige activiteiten elders plaatsvinden, op de Goorstraat 13a te Soerendonk.
-
- 2 intensieve veehouderijen aan de Meemortel 66 (ca 190 meter) en Meemortel 70 (ca 350 meter); dergelijke inrichtingen kennen een grootste indicatieve milieuzonering van 200 meter als gevolg van geur; daarnaast geldt een richtafstand van 50 meter ten behoeve van het aspect geluid en 30 meter ten behoeve van stof; ten behoeve van het geuraspect heeft een nadere beoordeling plaatsgevonden, waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde normen, zie paragraaf 4.3.5;
 - Een gemengd agrarisch bedrijf aan de Mulkstraat 11 (ca 325 meter); op basis van de gehouden dieraantallen ter plaatse geldt hier een vaste afstandsnorm van 50 meter ten opzichte van de te realiseren woning;
 - Een glastuinbouw bedrijf aan de Mulkstraat 7 op 360 m afstand: een dergelijke inrichting kent een indicatieve milieuzonering van 30 meter;

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de vereiste afstandsnormen ten opzichte van de omliggende functies. Bovendien zijn er andere, bestaande

burgerwoningen dicht bij bovenstaande bedrijven gesitueerd, waarmee oprichting van de extra woning niet zal leiden tot extra belemmeringen voor deze bedrijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering leidt niet tot belemmeringen voor het plan.

4.3.2. Bodem

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

Het plan voorziet in de oprichting van een woning. Om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is een verkennend onderzoek uitgevoerd.

Door Aelmans Eco is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd conform NEN-5740 en NEN-5707. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Uit de resultaten van het onderzoek kan navolgende worden geconcludeerd.

Algemeen

Zintuiglijk zijn tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden behoudens sporadische bijmengingen met kooltjes geen noemenswaardige bodemvreemde materialen aangetroffen.

Bovengrond

Uit de analyseresultaten van het grondmengmonster blijkt, dat in het monster de concentraties lood, zink en cadmium de achtergrondwaarden overschrijden. Voornoemde overschrijdingen zijn van dien aard dat de concentraties zink en cadmium tevens de maximale waarde voor de klasse wonen overschrijden doch, niet de maximale waarde voor de klasse industrie.

Naar aanleiding van vorenstaande kunnen we concluderen dat de aangetroffen verontreinigingen niet te wijten zijn aan enkele specifieke boringen, maar veelal als gebiedseigen beschouwd kunnen worden, gezien de ligging van onderhavig locatie nabij Budel/gebied van de Kempen.

De aangetroffen overschrijdingen vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geen directe belemmering voor de beoogde bestemmingsplanwijziging van het terrein en het hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik ten aanzien van woondoeleinden. Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit kan de bovengrond als klasse industrie grond bestempeld worden.

Ondergrond

Uit de analyseresultaten van grondmengmonster 2 blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden (AW2000) overschrijden. Op basis van het Besluit Bodemkwaliteit kan deze ondergrond als klasse AW 2000 grond bestempeld worden.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat slechts een marginaal verhoogde concentratie barium wordt aangetroffen. Voornoemde concentratie overschrijdt de betreffende streefwaarde, doch niet de interventiewaarde.

Vornoemde concentraties zijn van dien aard dat dergelijke verontreinigingen veelvuldig worden aangetroffen in het ondiepe grondwater ter plaatse van Noord-Brabant en gedeelten van Limburg.

Vornoemde verontreinigingen kunnen veelal als gebiedseigen bestempeld worden en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de beoogde bouwplannen en het hiermee gepaard gaande toekomstig gebruik.

Asbest

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

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' wordt op basis van de onderzoeksresultaten niet bevestigd. Visueel en analytisch zijn geen verontreinigingen aangetroffen welke belemmeringen opleveren voor het beoogd gebruik. Daarnaast is er in het kader van de Wbb geen enkele aanleiding om over te gaan tot een nader c.q. aanvullend onderzoek.

Resumé

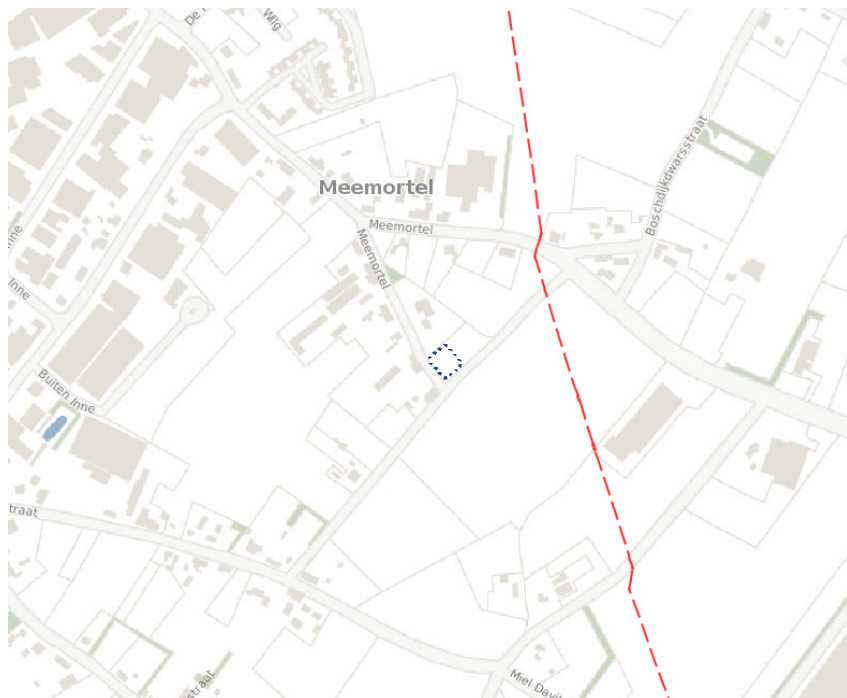
De aangetroffen licht verhoogde concentraties in de bovengrond zijn van dien aard dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen opleveren voor het beoogde toekomstige gebruik ten aanzien van woondoeleinden.

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

4.3.3. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten

met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.



Uitsnede risicokaart

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De locatie is formeel aan te merken als een kwetsbaar object (toevoegen van een woning), conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In voorgaande afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.

Alle risicobronnen bevinden zich op geruime afstand van de projectlocatie. Daarnaast ligt een gasleiding tracé van de Gasunie op circa 100 m. Het plangebied is gelegen buiten het invloedsgebied van deze buisleiding. Het plangebied bevindt zich ruim buiten de risicosfeer van enige risicobronnen.

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

4.3.4. Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. Het plangebied is niet gelegen in de akoestische milieuzone van een spoorbaan of bedrijf.

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai op de nieuwe woning. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting.

In het onderzoek is met behulp van Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 de gevelbelasting bepaald ten gevolge van het omliggende wegennet en getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder. Tevens is voor de nieuwe situatie bepaald wat de cumulatieve geluidsbelasting ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat bezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat op alle gevels van de nieuw te bouwen woning voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan onderhavig planvoornemen.

Op basis van de gecumuleerde geluidbelasting kan worden geconcludeerd dat een berekening van de geluidwering voor de woning niet noodzakelijk is. De binnenwaarde van 33 dB is gewaarborgd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van de nieuwe woning.

4.3.5. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Met de Wet geurhinder en veehouderij geldt één toetsingskader voor vergunningplichtige veehouderijen in de hele gemeente. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is Activiteitenbesluit het toetsingskader.

De Wet geurhinder en veehouderij bevat normen en afstanden die bedrijven moeten aanhouden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Daarnaast geeft de Wet geurhinder en veehouderij gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting.

Ten aanzien van de beoordeling of sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting betreft de geurbelasting van individuele veehouderij op een geurgevoelig object. De

achtergrondbelasting betreft de gebiedsbelasting: cumulatieve geurbelasting in een gebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen.

Om te kunnen beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woning alsmede dat omliggende veehouderijen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt heeft een geurberekening met het programma V-stacks vergunning plaats gevonden. Deze berekeningen zijn als bijlage toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich een drietal veehouderijen:

- Meemortel 66: varkenshouderij met 2.914 varkens;
- Meemortel 70: varkenshouderij met 378 gespeende biggen en 1.284 varkens;
- Mulkstraat 11: gemengd agrarisch bedrijf met 4 zoogkoeien, 5 paarden, 35 legkippen en 80 jongvee.

Voor het bedrijf aan de Mulkstraat 11 geldt op grond van de gehouden dieraantallen een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van de te realiseren woning. Deze afstand bedraagt feitelijk circa 325 meter.

Op basis van de uitgevoerde geurberekeningen met V-stacks vergunning kan worden geconcludeerd, dat de maximale geurbelasting als gevolg van het bedrijf aan de Meemortel 66 ter plaatse van het plangebied 10,3 Ou/m³ bedraagt. De maximale geurbelasting als gevolg van het bedrijf aan de Meemortel 70 ter plaatse van het plangebied bedraagt 1,9 Ou/m³. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de geurnorm van 14 Ou/m³.

De hoogste geurbelasting als gevolg van de bedrijven aan de Meemortel 66 respectievelijk 70 vinden overigens plaats op de woning aan de Meemortel 59, 11, 5 Ou/m³ respectievelijk 6,5 Ou/m³.

Gebaseerd op de voorgrondbelasting van het bedrijf aan de Meemortel 66 bedraagt het percentage geurhinder ter plaatse van het plangebied maximaal ca. 20%. Conform RIVM wordt in het buitengebied tot 20% geurgehinderden acceptabel geacht in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

Een en ander leidt tot de conclusie dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat .

4.3.6. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van

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

Als gevolg van het plan worden de intensieve veehouderij-activiteiten aan de Meemortel 44 definitief beëindigd en is sprake van oprichting van een nieuwe burgerwoning. Door het plan is sprake van het saneren van een belangrijke bron van fijnstof (houden van vee). Het ruimte voor ruimte project heeft dan ook een positief effect op de luchtkwaliteit van het gebied.

Daarnaast geldt in het kader van het aspect luchtkwaliteit het Besluit gevoelige bestemmingen. Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Dit besluit is om die reden niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

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

4.4. Natuur

4.4.1. Gebieden -Natuurbeschermingswet en EHS

Het plangebied bevindt zich niet in of direct nabij Natura-2000 gebieden, Wetlands of Beschermd- of Staatsnatuurmonumenten. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ('Weerter- en Budelerbergen & Ringselven') bevindt zich op ongeveer 1.450 meter afstand.

Daarnaast is het plangebied niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat onderdeel is van de EHS ligt op ongeveer 550 meter afstand van de planlocaties.

Het uitgevoerde ecologische onderzoek (zie ook bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan) stelt dat de voorgenomen plannen geen negatief effect zullen hebben op het Natura 2000-gebied en de EHS.

Als gevolg van het voornemen worden de intensieve veehouderij activiteiten op Meemortel 44 definitief beëindigd en wordt het bedrijf omgezet in een akkerbouwbedrijf, waarbij het agrarisch bouwvlak wordt ingeperkt. Het houden van vee heeft als gevolg van de uitstoot van ammoniak een mogelijk negatieve invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura2000 gebieden. Door de beëindiging van deze activiteit is er niet langer sprake van mogelijke externe werking en draagt

het voornemen positief bij aan de instandhouding van deze beschermde gebieden.

Gezien de aard van de voorgenomen plannen en de relatief grote afstanden tot de beschermde gebieden, zijn ook overige effecten op Natura200-gebied en EHS op voorhand uit te sluiten.

4.4.2. Soorten – flora en fauna

De Flora- en Faunawet vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige dier- en plantensoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en Faunawet van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

In verband met de sloop van agrarische gebouwen en de bouw van de extra burgerwoning is een ecologisch onderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Het onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in de tabellen van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet. Tevens heeft het onderzoek tot doel vast te stellen op welke wijze en in welke mate de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op het eventueel voorkomen van beschermde soorten.

De resultaten van het onderzoek zijn tweeledig. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied een aantal algemene soorten aanwezig zijn waarvoor de algemene zorgplicht in acht dient te worden genomen en/of het plangebied geschikt is als (onderdeel van hun) leefgebied. Het gaat om enkele grondgebonden zoogdieren (waaronder konijn, egel en algemene muizensoorten) en amfibieën (waaronder kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker en bastaardkikker) die zijn opgenomen in FFtabel 1 van de wet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen of te werken volgens een gedragscode.

Ook is het plangebied geschikt voor foerageer en broedgebied voor algemene vogelsoorten (waaronder merel en koolmees), waarvoor geldt

dat bomen en struiken buiten het broedseizoen dienen te worden verwijderd. Hiermee kan worden voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. Indien de bestaande coniferenhaag op de slooplocatie (Meemortel 44) wordt verwijderd is nader onderzoek noodzakelijk om te kunnen bepalen wat de mogelijke effecten op de aanwezige mussenpopulatie kunnen zijn.

Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat het plangebied deel kan uitmaken van het foerageergebied van vleermuizen. De voorgenomen plannen hebben geen effecten op mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen. De varkensstallen en schuren op de slooplocatie (Meemortel 44) worden vanwege de constructie niet geschikt geacht voor het herbergen van vleermuizenplaatsen. Op de nieuwbouwlocatie zijn mogelijke verblijfplaatsen uitgesloten, vanwege het ontbreken van bomen en gebouwen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect ecologie geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.5. Verkeer en parkeren

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

Ten aanzien van de verkeersstructuur kan worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot een wijziging ten opzichte van de bestaande situatie.

Ten aanzien van parkeren hanteert de gemeente een norm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein bij een RvR-woning. Op de nieuwbouwlocatie is voldoende ruimte om aan deze norm te kunnen voldoen en 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

Het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6. Waterhuishouding

4.6.1. Algemeen

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte

oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

4.6.2. *Huidige situatie*

Bodemopbouw

De nieuwbouwlocatie (tegenover Meemortel 52) is gesitueerd in het landelijk gebied. Het maaiveld ter plaatse varieert in hoogte, maar ligt op 32,40 meter + NAP (op basis van het actueel hoogtebestand Nederland).

De bodem op de locatie betreft een hoge, zwarte enkeerdgrond, die voornamelijk bestaat uit lemig fijn zand. Deze gronden zijn geschikt voor infiltratie.

Grondwater

Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VII. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op meer dan 80 cm beneden maaiveld (bron: Wateratlas, provincie Noord-Brabant).

Oppervlaktewater

Nabij de planlocatie is geen hoofdwatgang gelegen, maar aan de noord- en zuidgrens van het perceel bevinden zich wel een tweetal ondergeschikte watergangen.

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse van de op te richten woning infiltreert momenteel gewoon in de bodem.

Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone.

Grondwaterbeschermingsgebied

De nieuwbouwlocatie is gesitueerd buiten het grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone van de drinkwaterwinning, die ten noordoosten van de kern Budel is gesitueerd.

4.6.3. *Toekomstige situatie*

Nieuwe ontwikkeling

De planvorming bestaat uit beëindiging van de intensieve veehouderij activiteiten op het agrarisch bedrijf (Meemortel 44) alsmede de sloop van in totaal circa 1.800 m² bedrijfsbebouwing, waarvoor in de plaats één

vrijstaande woning wordt gerealiseerd (Meemortel ong., tegenover nr. 52) met een totale oppervlakte van ca 200 m².

4.6.4. *Gevolgen voor de waterhuishouding*

Wateroverlast

Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundig systeem op de locatie dient te zijn gericht op het voorkomen van wateroverlast voor wegen en bebouwing en het voorkomen van schade aan de volksgezondheid door bijvoorbeeld vochtige kruipruimten, stilstaand water en onveilige oevers.

Zo nodig dient de drooglegging of ontwatering te worden verbeterd (bijvoorbeeld bij lage ligging plangebied of hoge grondwaterstanden). Drooglegging is de maat waarop het maaiveld, het straatniveau of het bouwpeil boven het oppervlakte waterpeil ligt. Doorgaans geldt voor het maaiveld een drooglegging van 0,70 meter, voor het straatpeil een drooglegging van 1 meter en voor het bouwpeil een drooglegging van 1,3 meter.

Ter plaatse ligt de grondwaterstand voldoende diep onder het maaiveld. Hiermee is er afdoende ontwateringsdiepte, waarmee aan de normen met betrekking tot drooglegging kan worden voldaan.

Afkoppeling en waterberging

Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Voorliggend initiatief leidt per saldo tot een afname in verhard oppervlakte en is daarmee hydrologisch neutraal. Bovendien bedraagt de toename aan verharding op de nieuwbouwlocatie minder dan 2.000 m² en wordt er derhalve door het waterschap geen extra compensatie vereist.

Het hemelwater van de nieuw te realiseren woning dient echter wel binnen het plangebied te worden verwerkt. Dit regenwater zal worden opgevangen en afgekoppeld en vervolgens in de bodem infiltreren.

Afvoer schoon- en vuilwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Het (schone) hemelwater van de nieuwe woning zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar in de bodem worden geïnfiltreerd.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe woning aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Waterlopen

Ten noorden en zuiden van de nieuwbouwlocatie zijn ondergeschikte watergangen gesitueerd.

Met onderhavig plan vindt geen aanpassing van deze bestaande watergangen plaats.

Grondwaterbeschermingsgebied

De planlocatie is niet gelegen in de boringsvrije zone rondom de waterwinning in Budel danwel een overige grondwater-beschermingszone.

Bij de realisering van de nieuwe woning zal geen gebruik worden gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

Waterkwaliteit - Duurzaam waterbeheer

De gemeente streeft naar een goede waterkwaliteit, die voldoet aan de gestelde eisen. Van belang is dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan het grond- en oppervlaktewatersysteem. Alleen schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de bodem en/of het oppervlaktewater.

Verontreiniging van hemelwater afkomstig van daken dient primair te worden voorkomen door toepassing van niet-uitlogende materialen (zoals bv lood, koper en zink).

De nieuw te realiseren woning zal worden aangesloten op de gemeentelijke riolering, waardoor het huishoudelijk afvalwater op doelmatige wijze kan worden afgevoerd.

Vervuiling van grondwater is niet aan de orde.

Natuurwaarden

Vanuit natuuroogpunt is in het plangebied geen sprake van bijzondere waarden ter plaatse. Er behoeven in dit kader geen maatregelen te worden getroffen.

4.6.5. Conclusie

Vanwege de beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het effect op de waterhuishouding gering. Voorliggend initiatief leidt tot een afname in verhard oppervlakte en is daarmee hydrologisch neutraal. Het hemelwater van de nieuw te bouwen woning en bijgebouwen zal in de bodem worden geïnfiltreerd. Met betrekking tot de afvoer van het afvalwater wordt de nieuwe woning en bijgebouw aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief.

4.7. Duurzaamheid

Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen kan worden onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

‘Stedenbouwkundig duurzaam’ betreft de stedenbouwkundige opzet en inpassing van de ontwikkeling in haar omgeving. Ruimtelijke kwaliteit vormt hierbij een voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Onder ‘bouwkundig duurzaam’ wordt niet alleen milieuvriendelijk en energiezuinig bouwen verstaan. Het betekent ook dat er aandacht besteed wordt aan de levensduur van een gebouw en het hergebruik van de toegepaste materialen. Door gebruik te maken van duurzame bouwmaterialen, die bovendien milieuvriendelijk zijn, wordt de aanslag op de aanwezige voorraden en het milieu beperkt. Met het realiseren van concrete bouwplannen dient zoveel als mogelijk rekening gehouden te worden met de uitgangspunten om te komen tot ‘stedenbouwkundig duurzaam’ en ‘bouwkundig duurzaam’ bouwen. Een aantal eisen met betrekking tot duurzaam bouwen is opgenomen in het Bouwbesluit. Wanneer een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen kan worden gewaarborgd.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1. Algemeen

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 en kan bovendien dienst doen bij interpretatie van het plan.

5.2. Verbeelding

De verbeelding (plankaart) heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

Qua vormgeving en systematiek sluit dit bestemmingsplan de laatste digitaliseringseisen (SVBP 2012/IMRO 2012).

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

5.3. Indeling regels

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een vaste opbouw.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene afwijkingsregels en procedureregels voor het stellen van nadere eisen.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

5.4. Artikelgewijze bespreking regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Agrarisch;
- Wonen- Ruimte voor Ruimte;
- Waarde – Archeologie 3 / 4;
- Waterstaat – Waterlopen.

Uitgangspunt voor de regels zijn de bestemmingen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Cranendonck.

Agrarisch

De agrarische gronden op de slooplocatie zijn binnen deze bestemming opgenomen. Het agrarisch bouwvlak ten behoeve van de te handhaven agrarische akkerbouwactiviteiten is conform de feitelijk resterende bebouwing en erfverharding verkleind van 7.511 m² naar 4203 m². Ter plaatse is uitsluitend een vollegrondsteeltbedrijf toegestaan en is omschakeling naar een veehouderij niet mogelijk. De toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is in de regels gemaximeerd op in totaal 860 m². Dit betreft zowel de bestaande werktuigenloods (350 m²) en het gedeelte van de garage, dat wordt gebruikt als werkplaats (60 m²) als de toekomstig gewenste aardappelloods van (450 m²). Samen met de verkleining van het agrarisch bouwvlak wordt hiermee verzekerd dat wordt voldaan aan de ontsteningsdoelstelling van de Ruimte voor ruimte regeling. Daarnaast blijven de reguliere agrarische ontwikkelingsmogelijkheden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van kracht.

Op de gronden, die zijn gelegen buiten het agrarisch bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend agrarisch grondgebruik, met de daarbij benodigde bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen – Ruimte voor Ruimte

Voor de Ruimte voor Ruimte woning is een specifieke bestemming (Wonen – Ruimte voor Ruimte) opgenomen, waarin voor deze woning specifieke, van de bestemming Wonen afwijkende, maatvoeringsbepalingen in de regels zijn opgenomen. Zo gelden een

maximale goot- en bouwhoogte van 5 m en 8 m, en een maximale inhoud van 900 m³. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen (het hoofdgebouw van) de woning dient te worden gerealiseerd. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan.

Om te waarborgen dat voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing (vereiste voor het toestaan van de Ruimte voor ruimte woning), is in de regels als voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat bouwen en gebruik van de nieuw op te richten woning uitsluitend is toegestaan, wanneer de in de bijlage bij de regels opgenomen landschappelijke inpassing voldoende is verzekerd. Daarnaast dient op het perceel Meemortel 44 alle veehouderijbebouwing met een totale oppervlakte van minimaal 1.800 m² te worden gesloopt.

Waarde – Archeologie 3/4

Op de nieuwbouwlocatie heeft nader archeologisch onderzoek plaatsgevonden op basis waarvan de dubbelbestemming ter plaatse kan vervallen. De niet onderzochte delen van het plangebied (waar met onderhavig initiatief geen bodemverstoring is voorzien) zijn conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart nog wel voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Bij eventueel toekomstige ingrepen ter bescherming van eventueel toekomstige ingrepen dient hier de aantasting van de archeologische waarden opnieuw beoordeeld te worden.

De dubbelbestemming kent een ondergrens van 250 m² (Waarde – Archeologie 3) respectievelijk 500 m² (Waarde-Archeologie 4). Indien de oppervlakte van de grondverstoring onder deze oppervlakte blijft, is geen archeologisch onderzoek nodig. Dit geldt tevens voor bodemingrepen, die niet dieper gaan dan 50 cm beneden maaiveld.

Waterstaat - Waterlopen

Voor de bestaande waterloop in de uiterste zuidoosthoek van de nieuwbouwlocatie is de geldende dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterlopen' opgenomen. De betreffende gronden zijn onder andere bestemd voor het onderhoud en de instandhouding van hoofdwatgangen. Ter plaatse mogen in beginsel geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht, tenzij deze noodzakelijk zijn ten behoeve van de waterfunctie.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag

worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In deze bepaling is conform het bestemmingsplan Buitengebied geregeld dat bestaande legale bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan (in afwijking van het overgangsrecht) zijn toegestaan, maar dat deze niet mogen worden herbouwd. Het gaat hierbij om een bestaande, afwijkende maatvoering.

Daarnaast dient uitbreiding van verhard oppervlakte altijd plaats te vinden volgens het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Algemene aanduidingsregels

De in het bestemmingsplan Buitengebied respectievelijk Herziening Buitengebied opgenomen gebiedsaanduidingen voor onderhavig plangebied zijn overeenkomstig overgenomen in dit plan, inclusief de daarbij behorende regels. Dit betreft de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie' en 'wetgevingszone – omgevingsvergunning schuilhutten'. De bijbehorende specifieke regels zijn opgenomen in de bestemming waarvoor dit geldt. Vanwege een aanpassing in de begrenzing maakt de planlocatie geen onderdeel meer uit van het grondwaterbeschermingsgebied. De geldende aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' is derhalve niet meer op de verbeelding opgenomen.

Algemene afwijkingsregels

Door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning kunnen gebouwtjes van openbaar nut worden opgericht (max. 50 m³) en bed & breakfast voorzieningen worden gerealiseerd (voor maximaal vier personen).

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

6. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet onderzocht worden of het plan economisch uitvoerbaar is. In een aantal gevallen moet een exploitatieplan worden vastgesteld.

De sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen alsmede de oprichting van de nieuwe burgerwoning vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemer. Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemer.

Met de initiatiefnemer zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten. In de exploitatieovereenkomst wordt onder meer de realisatie van de landschappelijke inpassing vastgesteld en zal een clause worden opgenomen inzake het verhalen van eventuele planschade.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

6.2. Maatschappelijke aanvaardbaarheid

6.2.1. Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg te plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten. De bedoeling van dit vooroverleg is om het plan tijdig aan te kunnen passen op opmerkingen van andere overheden.

Hiertoe is het concept ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant;
- Waterschap De Dommel.

Van het waterschap is geen nadere reactie ontvangen.

De provincie geeft in haar vooroverlegreactie (dd. 30 juli 2015) aan dat het plan geen bewijsstukken bevat op grond van de beleidsregel Ruimte-voor-ruimte. en daarmee strijdig is met de Verordening ruimte 2014.

Daarnaast acht de provincie de toegekende bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” in combinatie met de bij het plan behorende

bestemmingsregels voor deze bestemming in strijd met artikel 7.8 (Ruimte-voor-ruimte) van de Verordening.

Bovendien zijn de regels in strijd met de in de Verordening opgenomen bepalingen met betrekking tot zorgvuldige veehouderij

De provincie verzoekt om het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen, in overeenstemming met de van toepassing zijnde regels van de Verordening.

De gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in dit ontwerp bestemmingsplan.

De aanvullende bewijsstukken met betrekking tot de regeling 'ruimte voor ruimte' worden alsnog aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Met betrekking tot de vereiste passende herbestemming kan worden vermeld, dat voorgenomen ontwikkeling geen betrekking heeft op de volledige beëindiging van alle agrarische activiteiten op de slooplocatie, maar uitsluitend op beëindiging van de intensieve veehouderij en continuering van de overige agrarisch activiteiten (akkerbouw) op de slooplocatie. In voorkomend geval dient de oude bestemming te worden aangepast, waarbij het agrarisch bouwvlak wordt afgestemd op de omvang van de overblijvende agrarische activiteiten en voor zo ver nodig met aanpassing van de bestemming in die zin dat intensieve veehouderij wordt uitgesloten.

Het agrarisch bouwvlak is nader verkleind op basis van de resterende bedrijfsgebouwen en verharding (van 7.511 m² naar 4.203 m²). Daarnaast is in het ontwerp bestemmingsplan de omvang van de bedrijfsgebouwen nader gemaximeerd op 860 m² (de bestaande bebouwingsoppervlakte bedraagt 2.210 m²) en wordt ontplooiing van (nieuwe) veehouderij activiteiten expliciet uitgesloten (artikel 3.5.1).

Conform de opgenomen regels van het bestemmingsplan, is ter plaatse uitsluitend een (vollegronds)teeltbedrijf toegestaan (artikel 3.1) en biedt het bestemmingsplan geen verdere mogelijkheden om (nieuwe) veehouderijactiviteiten te ontplooien. Een nadere toetsing aan de bepalingen met betrekking tot zorgvuldige veehouderij is niet noodzakelijk.

6.3. Zienswijzen

Dit ontwerp bestemmingsplan zal op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan dan een zienswijze naar voren brengen.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken van 26 mei 2016 tot en met 6 juli 2016 voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend, door de provincie Noord-Brabant. De ingediende zienswijze is samengevat, beoordeeld en voorzien van een gemeentelijke reactie in de Nota zienswijzen Meemortel ong. en Meemortel 44'.

6.4. Vaststelling

Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijze heeft de raad het bestemmingsplan op 27 september 2016 gewijzigd vastgesteld.

Op basis van de binnengekomen zienswijze is de mogelijkheid tot oprichting van nieuwe bebouwing in de vorm van kassen geschrapt.

De nadere overwegingen hieromtrent staan in de Nota zienswijzen 'Meemortel ong. en Meemortel 44, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

BIJLAGEN

- *Archeologisch inventariserend veldonderzoek*
- *Verkennd bodem- en asbestonderzoek*
- *Akoestisch onderzoek, berekening gevelbelasting*
- *Geurberekeningen V-stacks*
- *Quickscan flora en fauna*
- *Duurzame locatietoets Meemortel*
- *Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte*
- *Nota zienswijzen "Meemortel ong. en Meemortel 44*

