

Bestemmingsplan

“Burgemeester Van Houtstraat 106 te Budel”

Toelichting

NL.IMRO.1706.BPBG3046-VAS1

Projectlocatie

Burgemeester Van Houtstraat 106 Budel

Omschrijving project

Bestemmingsplan 'Burgemeester Van Houtstraat 106 te Budel'

Projectnummer

DN38.R001

Datum rapportage

30 januari 2018 (vastgesteld), versie 06

Opdrachtgever

Familie Stevens
Burgemeester Van Houtstraat 106
6021 AW Budel

Opgesteld door

Agron Advies
Koppelstraat 95
5741 GB Beek en Donk
Tel: 0492-347761
Fax: 0492-347754
Email: info@agronadvies.nl

Projectleider

Donkers Bouwkundig Tekenburg Relou
Den Heikop 6
5424 SW Elsendorp
Tel: 0492-352093
Fax: 0492-359071
Email: info@donkers-relou.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw bestemmingsplan	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.1.2	Ladder van duurzame verstedelijking	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	7
3.2.2	Verordening ruimte 2014	9
3.3	Regionaal beleid	15
3.3.1	Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020	15
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	Structuurvisie Cranendonck 2009-2024	16
3.4.2	Gemeentelijke woonvisie	16
3.4.3	Woningbouwprogramma 2017 - 2020	16
3.4.4	Visie bebouwingsconcentraties	17
3.4.5	Nota 'Omdenken in Cranendonck'	17
3.4.6	Bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied' en 'Herziening Buitengebied'	19
3.4.7	Bestemmingsplan 'Kom Budel'	20
4.	Ruimtelijke aspecten	21
4.1	Natuur	21
4.1.1	Gebiedsbescherming	21
4.1.2	Soortenbescherming	22
4.2	Landschappelijke inpassing	23
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	25
4.3.1	Cultuurhistorische waarden	25
4.3.2	Archeologische waarden	26
4.4	Ontsluiting en parkeren	28
5.	Milieuaspecten	29
5.1	Bodem	29
5.2	Water	30
5.3	Geurhinder	31
5.3.1	Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)	32
5.3.2	Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)	33
5.4	Bedrijven en milieuzonering	33
5.5	Geluid	35
5.5.1	Wegverkeerslawaaai	35
5.5.2	Industrielawaai	36
5.6	Luchtkwaliteit	36
5.7	Externe veiligheid	37

6.	Waterparagraaf	39
6.1	Waterbeleid	39
6.2	Oppervlaktewater	41
6.3	Grondwater	41
6.4	Afvoer hemelwater	42
7.	Uitvoerbaarheid	44
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.2	Economische uitvoerbaarheid	44
8.	Juridische verantwoording	46
8.1	Algemene opzet	46
8.2	Toelichting op de verbeelding	46
8.3	Toelichting op de regels	47
Bijlagen		
Bijlage 1	Situatieschets beoogde situatie	
Bijlage 2	Rapportage quick scan flora en fauna	
Bijlage 3	Landschappelijk inpassingsplan	
Bijlage 4	Rapportage archeologisch onderzoek	
Bijlage 5	Rapportage bodemonderzoek	
Bijlage 6	Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 7	Rapportage akoestisch onderzoek schietlawaaï	

1. Inleiding

1.1 Algemeen

De familie Stevens (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens het perceel aan de Burgemeester Van Houtstraat 106 te Budel (hierna: het plangebied) te herontwikkelen. Het gaat om de bouw van twee nieuwe woningen op het perceel, het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en het grotendeels amoveren van de (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing.

Op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 8 december 2009) was het toegestaan de agrarische bestemming ter plaatse van de Burgemeester Van Houtstraat 106 te wijzigen in een woonbestemming teneinde na beëindiging van het agrarisch bedrijf ter plaatse twee woningen (bestaande woning/woonboerderij en bouw van een nieuwe woning) te kunnen toestaan. Hierbij was behoud van de totale oppervlakte aan (voormalige) bedrijfsbebouwing toegestaan.

De beoogde ontwikkeling ziet nu op de bouw van een tweetal woningen, naast behoud van de voormalige bedrijfswoning. De bouw van de extra woning kan mogelijk worden gemaakt doordat het grootste gedeelte van de oppervlakte aan (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De provincie heeft reeds aangegeven hiermee akkoord te zijn.

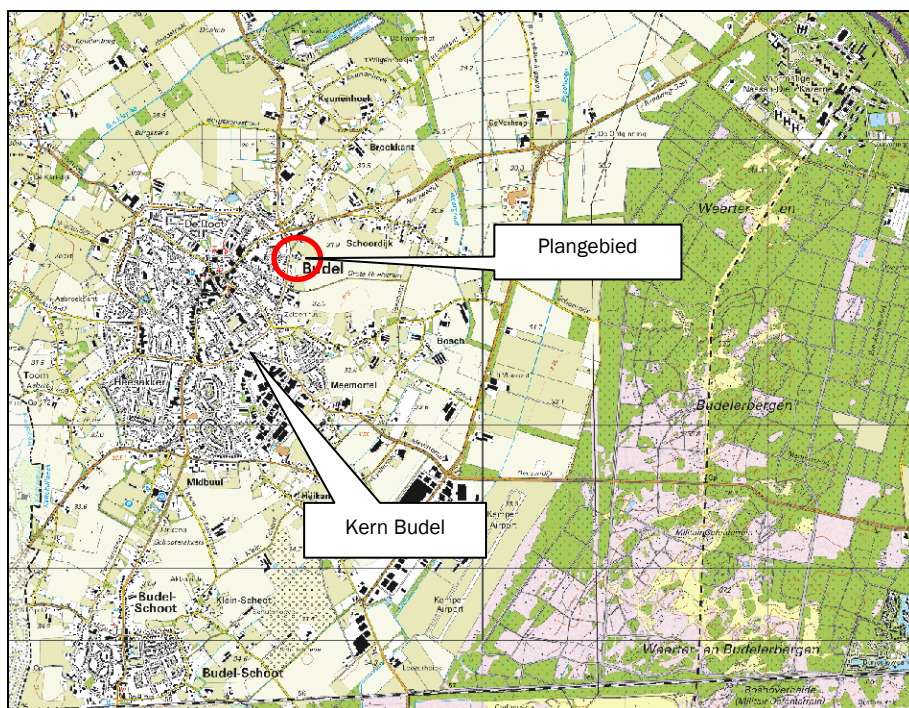
Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Reparatieplan Buitengebied' en 'Herziening Buitengebied' van toepassing. Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied' de enkelbestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck voor het wijzigen van de bestemming van het plangebied in de bestemming 'Wonen'. De gemeenteraad heeft op 1 december 2015 besloten in te stemmen met het formeel verzoek om medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan.

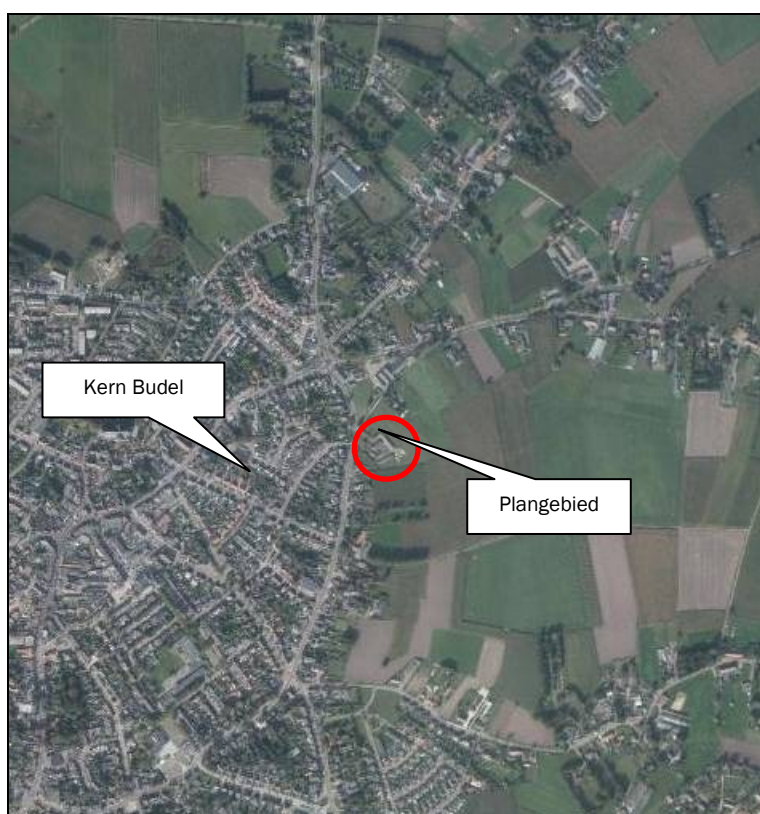
Het bestaand stedelijk gebied conform de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant dient ten behoeve van de ontwikkeling te worden herbegrensd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Cranendonck aan de noordoostzijde van de kern Budel. Het staat kadastraal bekend als gemeente Budel sectie K, nummer 1251 en 1252. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de wegen Burgemeester Van Houtstraat en de Laarstraat. Ten noorden en oosten van het plangebied wordt het perceel begrensd door landbouwgronden. Ten zuiden van het perceel bevindt zich een burgerwoning.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied in de ruimtelijke omgeving



Figuur 3: Ligging plangebied

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde oprichting van twee woningen en het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

De Burgemeester Van Houtstraat 106 betreft een voormalige veehouderij ten behoeve van de huisvesting van vleesstieren, jongvee en zoogkoeien. De oppervlakte van het bouwvlak bedraagt circa 0,7 hectare.

Binnen de inrichting bevindt zich aan bebouwing:

- Bedrijfswoning;
- Bakhuisje;
- Viertal stallen (waaronder tweetal kalverboxenstallen);
- Bijgebouw (loods).

In de vigerende bestemmingsplannen 'Reparatieplan Buitengebied' en 'Herziening Buitengebied' is de locatie bestemd als 'Agrarisch'. Daarnaast is de aanduiding 'intensieve veehouderij' van toepassing. In de volgende figuren wordt voor een impressie gegeven van de bestaande situatie.



Figuur 4: Luchtfoto bestaande situatie



Figuur 5: Omgeving planlocatie

2.2 Gewenste situatie

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de agrarische bestemming gewijzigd in een woonbestemming. Het overgrote deel van de (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en overige agrarische voorzieningen (zoals sleufsilo's en erfverharding) wordt verwijderd. De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd als burgerwoning. Daarnaast wordt een tweetal nieuwe woningen opgericht en zal een gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig blijven en in gebruik worden genomen als bijbehorend bouwwerk bij de woningen.

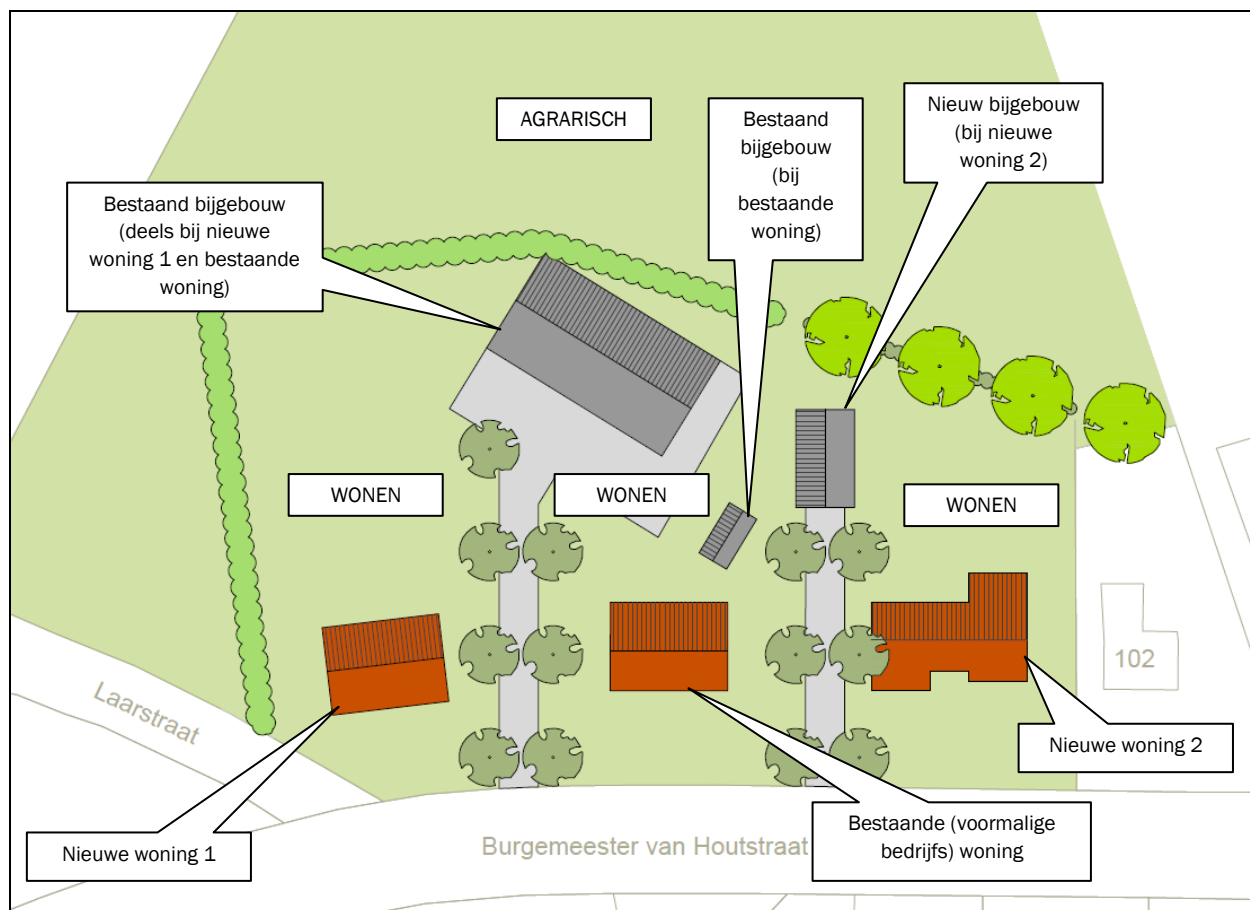
Het gedeelte van het plangebied waar de bestaande woning is gevestigd en de nieuwe woningen worden gebouwd wordt bestemd als 'Wonen'; de overige gronden binnen het plangebied krijgen een agrarische bestemming ('Agrarisch').

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de locatie geschikt voor de bouw van woningen en is het een logische keuze om de locatie onderdeel uit te laten maken van het stedelijk gebied. Derhalve wordt in de regels van het bestemmingsplan aangesloten bij de regels van het komplan 'Budel'.

Het initiatief wordt getoetst aan het gemeentelijke document 'Kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten' en daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze toets vindt plaats in paragraaf 3.4.4.

Voor het gedeelte dat een agrarische bestemming behoudt wordt aangesloten bij de regels van de vigerende bestemmingsplannen buitengebied.

De volgende figuur geeft een situatietekening weer van de te realiseren situatie (zie bijlage 1).



Figuur 6: Situatieschets gewenste situatie Burgemeester Van Houtstraat 106 Budel

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

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

Onderhavige ontwikkeling is zeer kleinschalig. Door het wegbestemmen van een voormalig agrarisch bedrijf en wijziging naar de bestemming wonen wordt voldaan aan de doelstelling om te zorgen voor een leefbare en veilige omgeving.

3.1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

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

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

Op basis van jurisprudentie blijkt echter dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling zoals gedefinieerd in het Bro. Dit betekent dat in onderhavig plan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke

ordering 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 (tegelijkertijd met de Verordening ruimte 2014) in werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

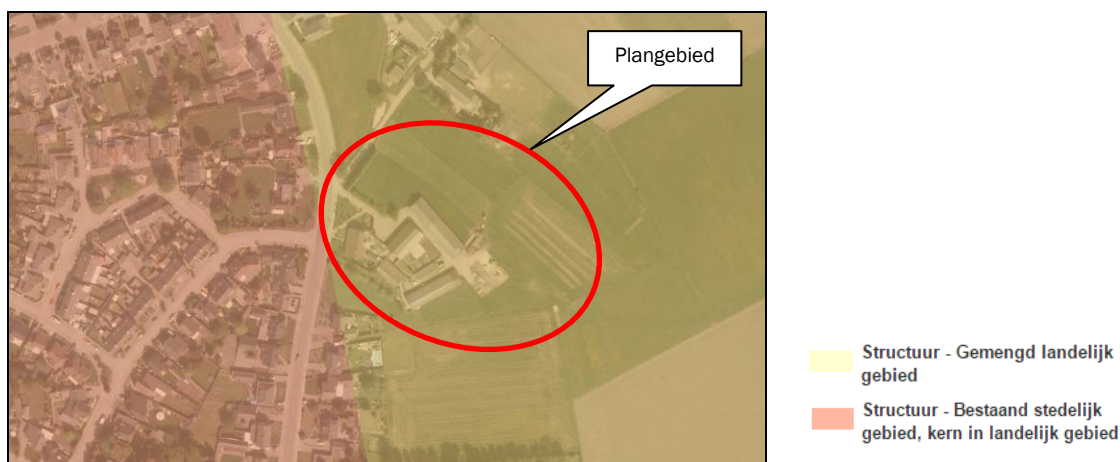
De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur 'landelijk gebied' en de 'groenblauwe structuur'. In het landelijk gebied is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en van natuur, landschap, recreatie en wonen. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie.

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is. Hierbij geldt dat de risico's voor de volksgezondheid verminderd moeten worden. Een snelle signalering van risico's en het beheersbaar maken van de risico's zijn daarbij van belang. Naast maatregelen op bedrijfsniveau wordt bezien of ook de inrichting van het landelijk gebied hieraan bijdraagt. Men spreekt hier over 'gemengd landelijk gebied'.

Binnen het landelijk gebied wil de provincie een aantal zaken bereiken, namelijk:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor agrarische ontwikkeling;
- Een duurzame land- en tuinbouw;
- Versterking van het landschap.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied', zoals weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 7: Uitsnede kaart 'Structurenkaart' Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

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

In de zone 'gemengd landelijk gebied' is de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg voor de plattelandseconomie van belang en biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in

evenwicht met elkaar ontwikkelen. In de gebieden rondom de steden en dorpen is meer ruimte voor ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van de functie wonen en wordt op basis van de structuurvisie mogelijk gemaakt binnen de zone 'gemengd landelijk gebied'.

De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Verordening ruimte. Deze verordening vormt de basis voor het dagelijks handelen van de Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3.2.2 Verordening ruimte 2014

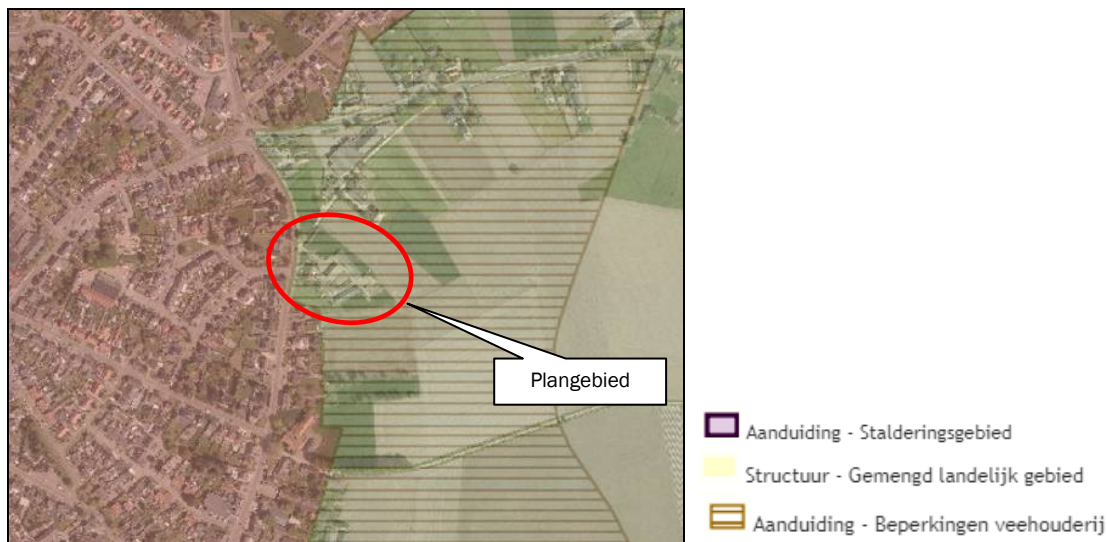
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Op 15 juli 2015 is deze in werking getreden.

Op 7 juli 2017 is de Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017 vastgesteld en op 15 juli 2017 vastgelegd in een geconsolideerde versie van de Verordening ruimte 2014.

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

Het plangebied is gelegen binnen de zone 'gemengd landelijk gebied' (zie figuur 8). Tot deze gebieden behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingszone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. Om de ruimte voor de agrarische sector ook naar de toekomst toe te bewaren, is het wenselijk strijdige functies te beperken. Het staat niet op voorhand vast welke functies strijdig zijn met de in het gebied aanwezige land- en tuinbouw.

Om beoogde ontwikkeling mogelijk te maken aan de Burgemeester Van Houtstraat 106 is het opnemen van het plangebied in de structuur 'bestaand stedelijk gebied' gewenst. Hiervoor dienen de grenzen van het bestaand stedelijk gebied te worden gewijzigd. In de volgende figuur is de kaart van de Verordening ruimte 2014 weergegeven. Te zien in de figuur is dat het plangebied grenst aan de structuur 'bestaand stedelijk gebied', de kern van Budel. Tevens is weergegeven welke aanduidingen op het plangebied van toepassing zijn.



Figuur 8: Uitsnede 'Integrale plankaart' Verordening ruimte

Aangezien de ontwikkeling aan de Burgemeester Van Houtstraat 106 wordt opgenomen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied', hoeft niet aan de regels behorende bij 'Gemengd landelijk gebied' te worden getoetst. Wel wordt getoetst aan de overige regels uit de Verordening.

De Verordening ruimte geeft een aantal regels die van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 4.12 Wijziging grenzen bestaand stedelijk gebied op verzoek;
- Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

Per artikel wordt in cursief aangegeven of het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld.

Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 worden regels verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De regels hebben betrekking op bescherming van onder andere natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en zien toe op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

Het grootste gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waarmee een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt. De bestaande woning en bijgebouwen, evenals de nieuwe woningen en bijgebouwen worden landschappelijk ingepast door middel van groenelementen en groenstructuren, die aansluiting vinden op de structuren die voorkomen in en kenmerkend zijn voor de omgeving.

b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het grootste gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De nieuwe woningen worden tussen de te handhaven bijgebouwen en de Burgemeester Van Houtstraat in gerealiseerd, in lijn met de omliggende woningen langs de Burgemeester Van Houtstraat. Daardoor is de impact van de locatie op het aangrenzende buitengebied minder groot.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaande stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
Bij onderhavige ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel en wordt een tweetal bouwpercelen toegevoegd. Dit zijn deels bestaande rechten vanuit het bestemmingsplan Buitengebied (bouw van één woning bij herbestemming van de locatie), waar nu gebruik van wordt gemaakt en deels is de bouw van een tweede nieuwe woning mogelijk doordat het merendeel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De ontwikkeling wordt binnen het stedelijk gebied opgenomen.

b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
De feitelijke mogelijkheden ontbreken om de gewenste ontwikkeling te doen laten plaatsvinden binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het bestaande bouwvlak. Ten opzichte van de huidige bebouwingsmogelijkheden nemen de bebouwingsmogelijkheden in de beoogde situatie af; de oppervlakte van het agrarisch bouwvlak is groter dan het bestemmingsvlak 'Wonen' in de nieuwe situatie.

c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
Op basis van jurisprudentie blijkt echter dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling zoals gedefinieerd in het Bro. Dit betekent dat in onderhavig plan de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is (zie ook paragraaf 3.1.2).

d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;
Onderhavig bestemmingsplan wordt binnen de structuur 'bestaand stedelijk gebied' opgenomen. Deze regel is derhalve niet van toepassing.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

De ontwikkeling past in de directe omgeving. Het plangebied is gelegen tegen de kom van Budel en is in de huidige hoedanigheid een 'gat' in het lint van woonbebouwing langs de Burgemeester Van Houtstraat. Door de bouw van de woningen wordt dit 'gat' gedicht en ontstaat een afgerond geheel. De ontwikkeling wordt middels beplanting ingepast in het landschap, waarmee vooral de oostkant van de bebouwing richting het open landschap wordt verzacht. De inpassing past binnen de karakteristiek van het landschap en heeft een positieve bijdrage op de omgevingskwaliteit (zie hoofdstuk 5).

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg,

water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een goede aansluiting van het plangebied op de aanwezige infrastructuur. Ontsluiting van de locatie vindt plaats via twee inritten aan de Burgemeester Van Houtstraat.

4. Het eerste tot en met het derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Niet van toepassing op onderhavige situatie.

Er wordt voldaan aan de regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

De provincie Noord-Brabant heeft in 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap; de rood-met-groenkoppeling' opgesteld.

Het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap' houdt in dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap – in brede zin – versterken. Dit kan onder andere door landschappelijke elementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De handreiking is een hulpmiddel aan gemeenten om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte Noord-Brabant, door middel van een rood-met-groenkoppeling.

De provincie acht het wenselijk dat de rood-met-groenkoppeling in de hele provincie op uniforme wijze wordt toegepast. Er dienen dan ook afspraken te worden gemaakt met gemeenten over de toepassing ervan en de omvang van de basisinspanning die de gemeenten hanteren. Belangrijke voorwaarde om de rood-met-groenkoppeling toe te passen is dat gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin is aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn (zoals ontwikkelingsvisies of landschapsbeleidsplannen).

Onderhavige ontwikkeling wordt opgenomen binnen de provinciale structuur 'Bestaand stedelijk gebied', waardoor het plangebied geen onderdeel meer uitmaakt van het buitengebied. Toch dient te worden voldaan aan de regels in artikel 3.2 en een investering te worden gedaan in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit is een van de voorwaarden die de provincie stelt om mee te werken aan de herbegrenzing van de structuur 'Bestaand stedelijk gebied' (zie artikel 4.12).

Onderstaand zijn de regels met betrekking tot de kwaliteitsverbeteringseis weergegeven en wordt in cursief onderbouwd of aan de regels wordt voldaan.

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

De ontwikkeling past in de directe omgeving, die stedelijk van aard is. Door het dichten van het 'gat' in het lint van woonbebouwing langs de Burgemeester Van Houtstraat ontstaat een afgerond geheel.

Door de herbestemming van de locatie wordt voorkomen dat zich mogelijke bodemverontreinigende activiteiten voordoen.

Daarnaast wordt de ontwikkeling middels beplanting ingepast in het landschap, waarmee vooral de oostkant van de bebouwing richting het open landschap wordt verzacht. De inpassing past binnen de karakteristiek van het landschap en heeft een positieve bijdrage op de omgevingskwaliteit (zie hoofdstuk 5).

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;

Financiële verankering

Op basis van de investeringseis uit de Verordening ruimte 2014 is beoordeeld of sprake is van een waardevermeerdering als gevolg van de bestemmingswijziging. De berekening van deze waardevermeerdering is opgenomen in bijlage 3 en maakt onderdeel uit van de rapportage die hoort bij het beplantingsplan.

Als gevolg van de bestemmingswijziging ontstaat een waardevermeerdering van € 299.833,83 op het perceel aan Burgemeester Van Houtstraat 106. Op basis van de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' wordt er een investering in kwaliteitsverbetering geacht van 20% van de waardevermeerdering. Dit houdt in dat onderhavige ontwikkeling gepaard gaat met een landschappelijke tegenprestatie die te waarderen is op € 59.966,77.

Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering toegepast in de vorm van de aanleg en onderhoud van erfbeplanting, het slopen van agrarische bedrijfsbebouwing en sleufsilo's en het verwijderen van erfverharding. De totale investering aan kwaliteitsverbetering bedraagt € 60.341,17. Hiermee wordt voldaan aan de minimale basisinspanning.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient juridisch te worden vastgelegd. De landschappelijke inpassing wordt bestuursrechtelijk verankerd in het bestemmingsplan door deze te bestemmen als 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid voor het gebied.

De verbetering van de kwaliteit van het landschap past binnen het gemeentelijk beleid zoals de 'Visie bebouwingsconcentraties'.

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover vereist op grond van deze verordening;

De kwaliteitsverbetering wordt grotendeels bereikt door het aanbrengen van beplanting rondom de ontwikkeling. De aan te brengen beplanting sluit aan bij de bestaande landschapsstructuur, en behoudt en versterkt deze. Tevens zorgt de beplanting ervoor dat de versturende invloed van de ontwikkeling op het landschap gering is. Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke en gebiedseigen soorten.

b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

Niet van toepassing.

c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

Niet van toepassing

d. het wegnemen van verharding;

Een groot deel van de bestaande erfverharding wordt verwijderd. De kosten voor het verwijderen zijn meegenomen in de berekening van de investering.

e. het slopen van bebouwing;

Een groot deel van de bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De kosten voor de sloop zijn meegenomen in de berekening van de investering.

f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Niet van toepassing.

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

In onderhavig initiatief is de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk verzekerd; een bijdrage in het landschapsfonds is derhalve niet noodzakelijk.

5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b. worden nagekomen.

Niet van toepassing.

6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Het betreft in onderhavig geval geen uitwerkingsplan (artikel 3.6, lid 1b).

Onderhavig plan voldoet aan de regels ten aanzien van de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Wijziging grenzen bestaand stedelijk gebied op verzoek (artikel 4.12) (veegronde 2016)

In artikel 4.12 zijn regels opgenomen voor herbegrenzing van de structuur 'bestaand stedelijk gebied', indien hiertoe een verzoek wordt ingediend.

Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied wijzigen indien dit resulteert in een logische stedenbouwkundige opzet.

1. Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen, mits:
 - a. het een aanpassing betreft die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt;
 - b. uit toepassing van de lagenbenadering blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is;
 - c. er overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.3 (nieuwbouw van woningen) of artikel 4.4 (ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties);
 - d. er toepassing is gegeven aan artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap).
2. Op een verzoek als bedoeld in het tweede lid is artikel 36.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

Motivatie

De gemeente Cranendonck heeft besloten om, gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan, bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant een verzoek om wijziging van de begrenzing van het bestaande stedelijk gebied in te dienen.

De voormalige agrarische bedrijfswoning Burgemeester van Houtstraat 106 maakt fysiek onderdeel uit van de bebouwde kom van Budel. Het plan ziet toe op de herbestemming van de voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming en de bouw van een tweetal woningen. Door het dichten van het

'gat' in het lint van woonbebouwing langs de Burgemeester Van Houtstraat ontstaat een beperkt afgerond geheel.

De opzet van de nieuwe ontwikkeling sluit vanuit stedenbouwkundig oogpunt naadloos aan op de stedenbouwkundige structuur van de kom van Budel.

Het is dan ook een logische ontwikkeling deze locatie bij het stedelijk gebied te betrekken en derhalve de grenzen van het stedelijk gebied te verleggen.

Daarnaast doet de ontwikkeling geen afbreuk aan het behoud van het open karakter van het achterliggende open akkercomplex. Door de sloop van een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt het open karakter juist hersteld.

Verder wordt de ontwikkeling op een adequate manier landschappelijk ingepast middels het aanbrengen van een singel en laanbomen bestaande uit gebiedseigen soorten. De singel en de laanbomen worden smal gehouden. Het zicht vanuit de Laarstraat en Burgemeester Van Houtstraat naar het achterliggende landschap en het reliëf van de waardevolle akkercomplexen blijft daardoor behouden.

De landschappelijke inpassing wordt in dit bestemmingsplan planologisch-juridisch geborgd door deze te bestemmen als 'Groen – Landschappelijke inpassing'.

De regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap, artikel 3.2 van de Verordening Ruimte, worden toegepast. Dit is beschreven onder 'Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)' van dit hoofdstuk.

Regels nieuwbouw woningen 'bestaand stedelijk gebied' (artikel 4.3)

In artikel 4.3 van de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen met betrekking tot de nieuwbouw van woningen binnen bestaand stedelijk gebied.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en de opstelling van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. In het kader van verantwoording in ruimtelijke plannen gelden deze regels als uitgangspunt.

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

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

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

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020

Op 17 december 2009 heeft de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) het 'Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020' vastgesteld. Er is sprake van een flexibel woningbouwprogramma, waarbij jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. De Peel- en Kempengemeenten willen voornamelijk bouwen voor de lokale behoefte.

Belangrijk uitgangspunt voor de landelijke gemeenten is namelijk dat ze hun kwaliteiten - die samenhangen met het feit dat ze groen en klein zijn - willen behouden.

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

Alle nieuw te realiseren woningen worden opgenomen in het wooncontingent, dat regionaal is afgestemd.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Cranendonck 2009-2024

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

De gemeente zet zich in om te komen toe een rustieke en fijne leef- en woonomgeving. De 6 kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken. Dit geldt ook voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied, waarin de planlocatie is gelegen.

De beoogde ontwikkeling ziet op de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie in een woonbestemming en de bouw van een tweetal woningen. De ontwikkeling draagt bij aan een prettig leef- en woonomgeving en past dan ook binnen de structuurvisie.

3.4.2 Gemeentelijke woonvisie

Op 27 november 2012 heeft de gemeenteraad van Cranendonck de 'Woonvisie 2012- 2022' vastgesteld. De nieuwe Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. De beleidsdoelen van de woonvisie zijn:

1. behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
2. een goede vestigings- en leefomgeving voor de 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:

Om dit te realiseren zet de gemeente onder andere in op uitgangspunten als het versterken van de rustieke, fijne woon- en leefomgeving voor de inwoners, het bijdragen aan de regionale woonopgave en het optimaal benutten van economische kansen en die vertalen in het woningbouwprogramma en het stimuleren eigen initiatief en eigen woningbezit.

Nieuwe koop- en huurwoningen zullen vooral in het duurdere segment worden gerealiseerd, al dan niet op particulier initiatief. Particuliere initiatieven worden steeds per situatie worden getoetst aan de woonvisie.

Het particuliere initiatief tot de bouw van de twee woningen past binnen de uitgangspunten van de visie en hiermee wordt aan de lokale woonbehoefte voldaan.

3.4.3 Woningbouwprogramma 2017 - 2020

Naar aanleiding van de in juni 2016 vastgestelde 'Nota Omdenken in Cranendonck', waarin kaders zijn benoemd op basis waarvan de gemeente de komende vijf jaar de nieuwe woningbouwprojecten en

initiatieven toetsen en waar noodzakelijk prioriteiten worden gesteld, is het gemeentelijke woningbouwprogramma aangepast om een en ander te versnellen.

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

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

3.4.4 Visie bebouwingsconcentraties

De gemeente heeft op 26 juni 2012 de 'Visie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Deze visie geeft de gemeentelijke visie op de diverse bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Per aangewezen bebouwingsconcentratie zijn de ruimtelijke en functionele kenmerken geïnventariseerd. Deze visie maakt alle regels en randvoorwaarden inzichtelijk die aan de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte-woningen in het buitengebied (binnen bebouwingsconcentraties) worden gesteld.

Het perceel Burgemeester Van Houtstraat 106 ligt in het bebouwingscluster Nieuwedijk – Schoordijk - Laarstraat. In de visie is voor deze (en de andere) bebouwingsconcentraties een ruimtelijke en functionele analyse en een wensbeeld opgenomen.

Het bebouwingscluster Nieuwedijk – Schoordijk - Laarstraat heeft een gevarieerd karakter. Bij de kern zijn de kavels smal en diep met kleinschalige woonbebouwing. Rond het knooppunt Nieuwedijk – Schoordijk zijn de kavels en bebouwing middelgrootschalig. Hier is de ruimtelijke opbouw zeer gevarieerd. Het knooppunt is ruimtelijk nauwelijks herkenbaar. De oriëntatie van de bebouwing op de weg is willekeurig, waardoor de samenhang in de bebouwingsconcentratie ontbreekt. Hoewel er binnen de concentratie diverse groenelementen aanwezig zijn, leidt dit niet tot een samenhang van de gehele bebouwingsconcentratie. In de visie bebouwingsconcentraties wordt het wensbeeld voor Nieuwedijk - Schoordijk verder uitgewerkt in onder meer beplantingsvoorstellen waarmee de ruimtelijke samenhang van de bebouwingsconcentratie versterkt zou moeten worden en de kavels beter ingepast kunnen worden in het landelijk gebied.

In bijlage 1 van de visie is een analysekaart van de betreffende bebouwingsconcentratie Nieuwedijk-Schoordijk Laarstraat weergegeven. Aan de achterzijde van het perceel aan de Burgemeester Van Houtstraat 106 ligt een achterrooilijn. Achter deze lijn mag geen bebouwing plaatsvinden. De beoogde bebouwing vindt voor deze lijn plaats. De stallen die bij beoogde ontwikkeling worden gesloopt, staan momenteel achter deze achterrooilijn. Hierdoor wordt meer openheid aan de achterzijde gecreëerd. De gewenste openheid aan de noordzijde van het perceel blijft bij de beoogde ontwikkeling behouden.

3.4.5 Nota 'Omdenken in Cranendonck'

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

In de afwegingen die bij het oppakken van projecten dienen te worden gemaakt is de regelgeving met betrekking tot Ladder voor Duurzame Verstedelijking een vast gegeven (zie ook paragraaf 3.2.1).

De volgende kaders zijn een handzaam instrument om te komen tot uitvoering van bestaand beleid en de prioritering in de uitvoer van de woningbouw-, project-, en transformatieplannen in Cranendonck. Alle nieuwe initiatieven vanaf één woning worden aan deze kaders getoetst. Per kader wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling erbinnen past (in cursief):

- 1) **de woningbehoefte voor de (middel)lange termijn:** de woningbouwopgave voor Cranendonck 2015-2024 is 680 woningen waarvan 204 sociaal. Voor de kern Budel wordt de woningbehoefte voor deze periode op 238 woningen geschat.
Er is vooral vraag naar woningen in het goedkope en middeldure segment. Dat neemt niet weg dat ook in het dure segment behoefte bestaat.
- 2) **de ruimtelijke kwaliteit;**
De plannen die uitgevoerd worden moeten goed zijn, ruimtelijke kwaliteit toevoegen of verbeteren en een tijd meekunnen.
Op de locatie is reeds in het verleden kwaliteitswinst verwezenlijkt in de vorm van beëindiging van de veehouderij. In ruil voor beëindiging van de veehouderij was op basis van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld 8 december 2009) toegestaan de agrarische bestemming ter plaatse te wijzigen in een woonbestemming voor een tweetal woningen. Daarnaast wordt het grootste gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, waarmee meer ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt. De impact van de beoogde ontwikkeling op het aangrenzende buitengebied is minder groot dan de bestaande situatie. De bestaande woning en bijgebouwen, evenals de nieuwe woningen en bijgebouwen worden landschappelijk ingepast door middel van groenelementen en groenstructuren, die aansluiting vinden op de structuren die voorkomen in en kenmerkend zijn voor de omgeving. De nieuwe woningen worden tussen de te handhaven bijgebouwen en de Burgemeester Van Houtstraat in gerealiseerd, in lijn met de omliggende woningen langs de Burgemeester Van Houtstraat. Er is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.
- 3) **de bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand;**
De plannen die uitgevoerd worden dragen bij aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand.
Onderhavige ontwikkeling ziet op de sloop van leegstaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en kan worden beschouwd als een transformatie van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woningbouwlocatie voor een tweetal woningen.
- 4) **de bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen;**
De bouwplannen die uitgevoerd worden dragen bij aan de zelfredzaamheid van burgers.
Onderhavig plan voldoet op dit punt niet; het draagt niet bij aan een oplossing van de behoefte aan woonzorg en het bedienen van specifieke kwetsbare doelgroepen (zoals ouderen).
- 5) **de bijdrage aan sociale cohesie;**
De bouwplannen die uitgevoerd worden dragen bij aan het stimuleren van ontmoeten en delen.
Het plan draagt niet bij aan het stimuleren van sociale cohesie door het realiseren van voorzieningen waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.
- 6) **de bijdrage aan duurzaamheid;**
De bouwplannen die uitgevoerd worden bieden oplossingen op gebied van energie en warmte en gebruik van duurzame materialen.
Bij de bouw van de nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen en worden energiebesparende maatregelen genomen en technieken toegepast. Hierover worden in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt.

7) de juridisch-planologische status;

Een juridisch-planologische toets volgt: in hoeverre is het project al vastgelegd in een bestemmingsplan? Zijn er al overeenkomsten met derden gesloten? Welk proces is al doorlopen? Eventuele consequenties, die volgen uit dit afwegingskader, zullen allereerst met betrokken partijen worden besproken. De verdere uitwerking van plannen maar ook eventuele optimalisering, her- en deprogrammering of fasering hangt af van de planologisch-juridische status. Dit is maatwerk. *De locatie heeft een agrarische bestemming en dient middels onderhavig bestemmingsplan te worden herbestemd naar wonen. Op basis van het bestemmingsplan buitengebied was de bouw van één woning middels een wijzigingsbevoegdheid reeds mogelijk bij herbestemming naar wonen. Verder hebben het college van B&W en de gemeenteraad besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief onder voorwaarden. Ook is de provincie akkoord met de bouw van een tweede woning in ruil voor de sloop van het merendeel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. De locatie wordt toegevoegd aan de zone bestaand stedelijk gebied. Onderhavig plan voorziet in maatwerk voor de locatie.*

8) de financiën

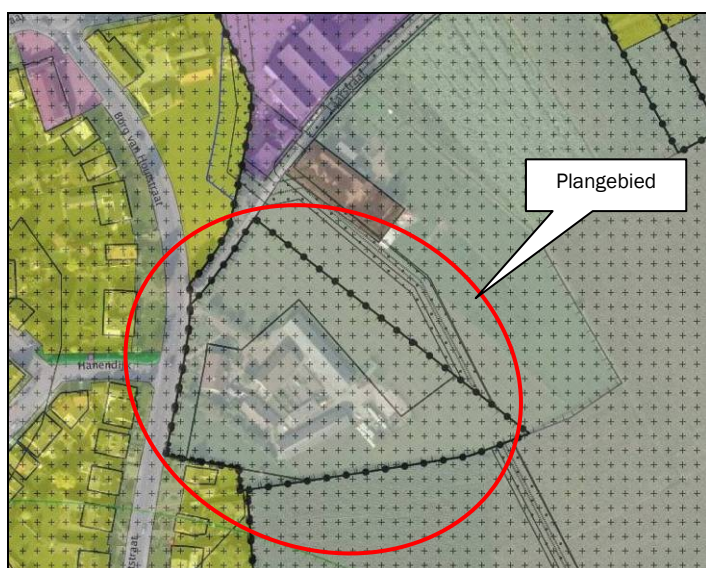
Een financiële toets is noodzakelijk indien slecht wordt gescoord op eerdere kaders. Eventuele financiële consequenties worden in beeld gebracht en op basis daarvan wordt een vervolgstراتيجية bepaald. Ook dit is uiteraard maatwerk.

Middels een anterieure overeenkomst wordt geborgd dat ontwikkelkosten en financiële risico's door initiatiefnemer worden gedragen.

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

3.4.6 Bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied' en 'Herziening Buitengebied'

Binnen de vigerende bestemmingsplannen 'Reparatieplan Buitengebied' en 'Herziening Buitengebied' zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Agrarisch', met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (zie figuur 9). Verder rusten de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', de gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten', de gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en bebouwingsconcentratie op (delen van) het plangebied. Aan de oostzijde van het plangebied zijn een rioolpersleiding en gastransportleiding gelegen die zijn bestemd als respectievelijk 'Leiding – Riool' en 'Leiding – Gas'. Daarnaast is een deel van het plangebied aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch – open akkercomplex'.



Figuur 9: Uitsnede kaart vigerende bestemmingsplannen

In het vigerende bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied' van de gemeente Cranendonck is in de regels van de vigerende bestemming 'Agrarisch' de wijzigingsbevoegdheid 'Wonen' opgenomen. Wijzigen tot bestemming 'Wonen' op basis van deze wijzigingsbevoegdheid is toegestaan mits het gaat om een voormalige bedrijfswoning. De beoogde ontwikkeling past niet binnen deze wijzigingsbevoegdheid, aangezien er naast de voormalige bedrijfswoning twee nieuwe woningen opgericht worden. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' die op het perceel rust is bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen, indien en voor zover het een bouwplan betreft van maximaal 100 m². Voor bouwplannen met een grotere oppervlakte dient een archeologisch onderzoek te worden aangeleverd.

Aanvullende voorwaarden

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck voor het wijzigen van de bestemming van het plangebied in de bestemming 'Wonen'. Het college heeft op 22 september 2015 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan dit voornemen middels een herziening van het bestemmingsplan. De volgende aanvullende voorwaarden zijn gesteld:

1. De woningen dienen georiënteerd te worden op de Burgemeester Van Houtstraat 106.
2. Er dient rekening te worden gehouden met de visie bebouwingsconcentraties, conform deze visie is het wenselijk om de openheid ten noorden van de locatie te behouden.
3. De ontsluiting dient plaats te vinden via de Burgemeester Van Houtstraat, dus niet via de Laarstraat.
4. Ten aanzien van de herbegrenzing van het stedelijk gebied is een goede landschappelijke inpassing een vereiste, daarnaast dient de huidige bedrijfsbebouwing (min hetgeen op grond van de bijbebouwingsregeling is toegestaan) te worden geamoveerd.
5. Bij de gemeente is bekend dat de piekwaarden van geluid van de nabij gelegen schutterij te hoog zijn. Dit aspect dient nader onderzocht te worden.
6. Ten aanzien van de te voeren bestemmingsplanprocedure dienen milieuonderzoeken aan te tonen dat het bouwen van de woningen op de locatie haalbaar is.
7. Er dient een anterieure overeenkomst te worden afgesloten.

Daarnaast heeft de gemeenteraad op 1 december 2015 besloten in te stemmen met het formeel verzoek om medewerking aan een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ten behoeve van het herontwikkelen van het perceel Burgemeester Van Houtstraat 106 te Budel, onder de voorwaarden als genoemd in dit voorstel:

1. Aan weerszijden van de huidige bedrijfswoning mag een woning worden gerealiseerd;
2. De aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing dient (behoudens hetgeen wat blijft staan op grond van de bijgebouwenregeling in de Wabo) te worden gesloopt;
3. De ontsluiting dient plaats te vinden via de Burgemeester Van Houtstraat, dus niet via de Laarstraat;
4. De woningen dienen georiënteerd te worden op de Burgemeester Van Houtstraat.

Bovenstaande voorwaarden zijn meegenomen en verwerkt in onderhavige toelichting en regels van het bestemmingsplan.

3.4.7 Bestemmingsplan 'Kom Budel'

De beoogde ontwikkeling wordt middels de herbegrenzing van de provinciale zone 'bestaand stedelijk gebied' binnen het stedelijk gebied van de kern Budel getrokken. De regels van het onderhavig bestemmingsplan sluiten dan ook aan bij de regels van het bestemmingsplan 'Kom Budel' (dat is vastgesteld op 15 december 2015).

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

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

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

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

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

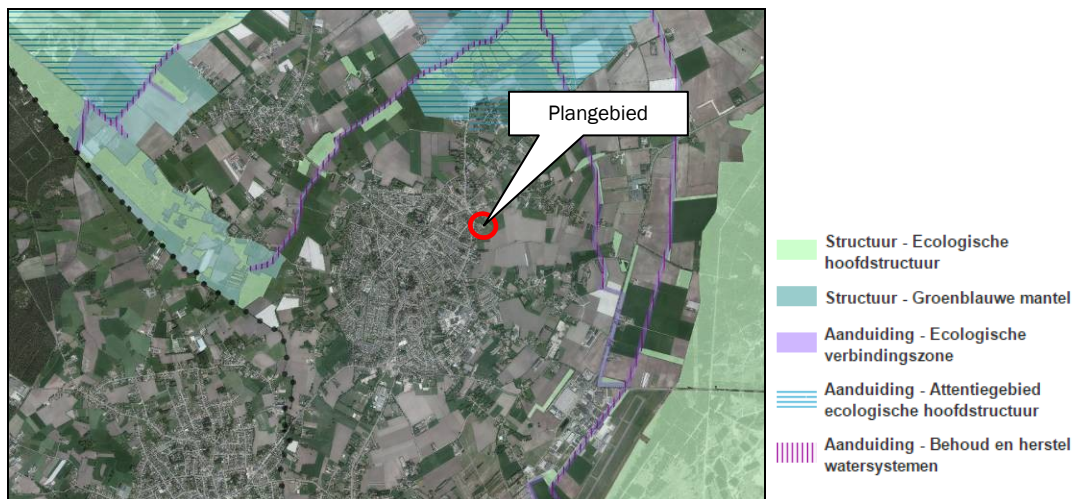
Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten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

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

Natuur Netwerk Nederland

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

Het plangebied is niet in de directe omgeving gelegen van een gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland (zie figuur 10).



Figuur 10: Natuur Netwerk Nederland omgeving plangebied

Door de bouw van de twee woningen en het omzetten van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning worden deze gebieden niet aangetast c.q. doorkruist.

4.1.2 Soortenbescherming

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

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

- **Vogels**

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

- **Internationaal beschermde soorten**

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

- **Overige beschermde soorten**

Dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

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

De bouwactiviteiten voor de realisatie van de nieuwe woningen en het slopen van de bestaande bebouwing aan de locatie Burgemeester Van Houtstraat 106 zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied.

Quick scan flora en fauna

Voor onderhavige ontwikkeling is een quick scan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 2.

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

Beschermde soorten die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet zijn niet waargenomen tijdens het veldbezoek. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft niets noemenswaardigs opgeleverd.

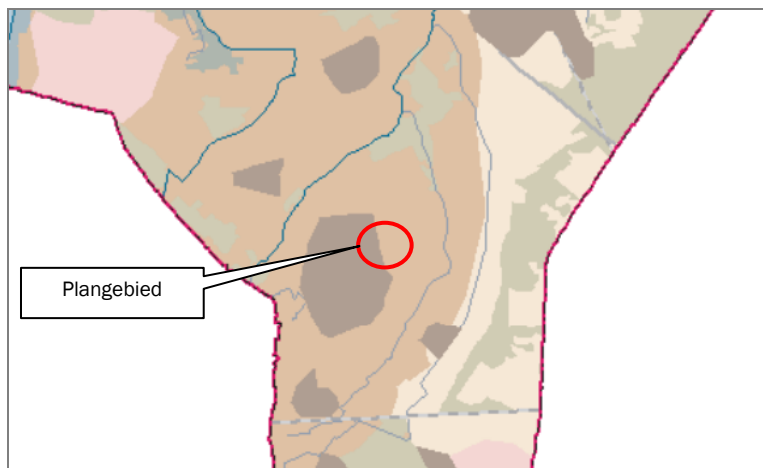
Door de voorgenomen ontwikkeling aan de Burgemeester Van Houtstraat 106 zullen geen beschermde natuurwaarden verloren gaan. In het kader van de algemene zorgplicht wordt aanbevolen om de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaats vinden (maart-september). Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaand aan de bouwactiviteiten onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels.

De ontwikkeling heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten. De geplande activiteiten leiden dan ook niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing van de wet is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied maakt onderdeel uit van de streek De Kempen. Dit gebied bestaat uit een verscheidenheid van landschappen; oude en jonge ontginningen, heide en bosgebieden. Het plangebied is gelegen binnen de oude zandontginningen (zie figuur 11). Van oudsher wordt dit gebied gekenmerkt door de afwisseling van kleinschaligheid en de aanwezigheid van open akkercomplexen (bolle akkers). Aan de achterzijde van het plangebied is een akkercomplex gelegen.

In het kader van het document 'Visie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck is het plangebied gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Nieuwbouw mag hier plaatsvinden mits er aangesloten wordt op het voorkomende landschapstype. Het plangebied is gelegen binnen landschapstype oude bouwlanden. Deze bestaat voornamelijk uit akkercomplexen (bolle akkers en steilranden). Bij ontwikkeling moet het zicht naar het buitengebied en het reliëf van de waardevolle akkercomplexen worden behouden. Verdichting door middel van beplanting is niet gewenst. De groenstructuur moet zich beperken tot laanbomen en erfbeplanting langs wegen en paden en/of geconcentreerd aan de bebouwing.



Figuur 11: Uitsnede kaart 'visie bebouwingsconcentraties'

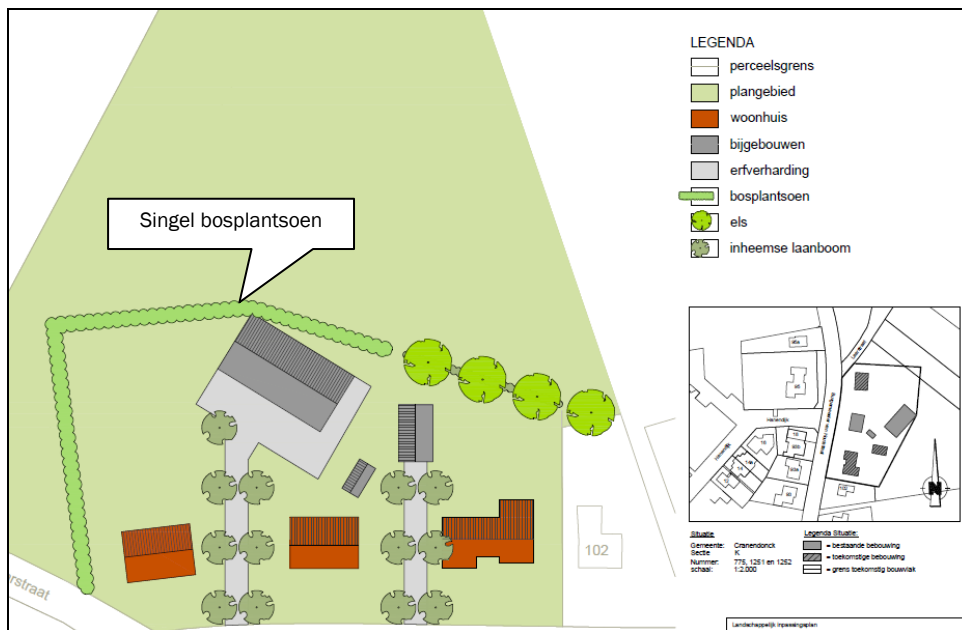
De toekomstige woningen zijn voornamelijk ingepast door inheemse bomen, zoals beuken- en fruitbomen. Het zicht vanuit de Laarstraat en Burgemeester Van Houtstraat naar het achterliggende landschap blijft behouden. De singel en de laanbomen worden smal gehouden en de laanbomen worden tevens opgekroond. De bestaande singel (zie figuur 12) aan de voorzijde van de meest noordelijke woning wordt verwijderd.



Figuur 12: Bestaande singel westzijde plangebied

De singel komt terug aan de west- en noordzijde van het plangebied om de nieuwe bebouwing te camoufleren. De singel is circa 2 meter breed en bestaat uit inheemse voornamelijk bloeiende beplanting. Het groen rondom de woningen past binnen de beleidskaders van de gemeente Cranendonck.

De singel heeft een omvang van circa 212 m². De totale oppervlakte aan groen bedraagt minimaal 10% van het toekomstig bouwvlak. Er worden 27 bomen aangeplant van 1e grootte (zie figuur 13). Voor het beplantingsplan wordt verwezen naar bijlage 3. In de rapportage behorende bij het beplantingsplan is tevens een berekening opgenomen van de investering voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.



Figuur 13: Uitsnede beplantingsplan

De erfbeplanting en de instandhouding ervan wordt middels een voorwaardelijke bepaling en de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' vastgelegd in de regels.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

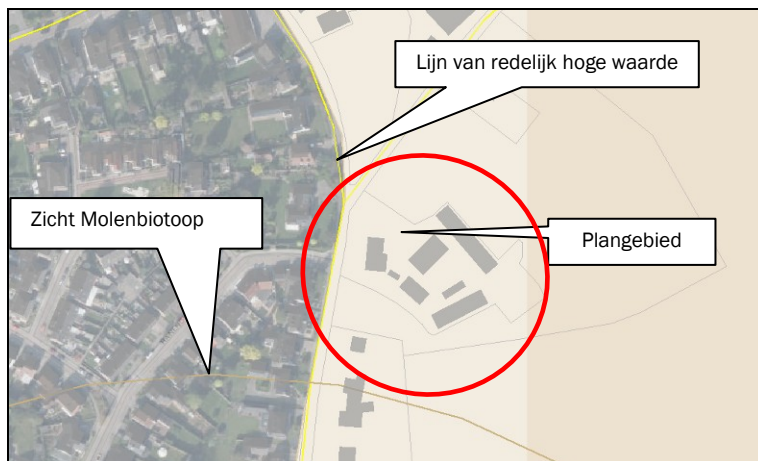
4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de regio Kempen (zie figuur 14). De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De beken vormen dunnen snoeren, dwars op de bebouwingslinten. De oude zandontginningen van de regio zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter (coulissen). De jonge ontginningen zijn grootschaliger en minder karakteristiek. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn de akkercomplexen met aan- en omliggende buurtschappen en bijhorende groenstructuren.

Door de afwisseling en variëteit van het kleinschalige zandlandschap van de Kempen is de natuur rijk aan soorten die karakteristiek zijn voor besloten en halfopen cultuurlandschap.

De locatie is tevens gelegen binnen het karakteristieke akkercomplex Schoordijk – Bosch. Kenmerkende elementen zijn het bolle esdek, steilranden en zandpaden. De akker vertoont nog het beeld van een 'kransakker', waarbij de akker aan alle zijden omgeven door lintbebouwing met een hoog aandeel aan (langgevel)boerderijen.

In de nabije omgeving van de locatie is een molenbiotop gelegen, maar doorkruist deze niet. De ontwikkelingen aan de Burgermeester Van Houtstraat 106 zijn dan ook niet van invloed op deze molenbiotop. Daarnaast is het perceel gelegen aan een lijn van redelijk hoge waarde. Ook deze wordt door de ontwikkelingen niet doorkruist en/of beïnvloed.



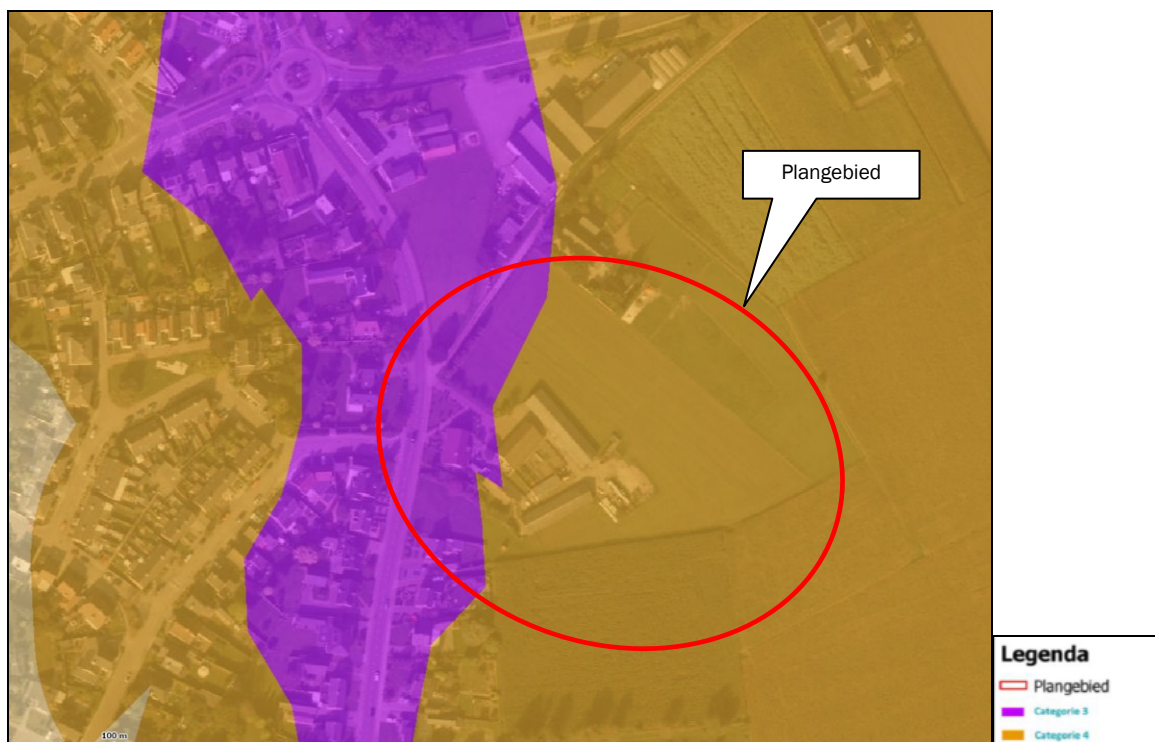
Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 provincie Noord-Brabant

Beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de cultuurhistorische waarden in het gebied en tast deze niet aan.

4.3.2 Archeologische waarden

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

Het plangebied is volgens de archeologische beleidskaart (2012) van de Kempen en A2-gemeenten, waaronder gemeente Cranendonck valt, gedeeltelijk gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde in de historische kern (categorie 3-gebied) en gedeeltelijk binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting buiten de kern (categorie 4-gebied) (zie figuur 15). In categorie 3-gebied is een archeologisch onderzoek noodzakelijk indien de ingreep groter is dan 250 m² en dieper dan 30 cm. In het categorie 4-gebied geldt dat bij een ingreep groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm (50 cm bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) een onderzoek is vereist.



Figuur 15: Uitsnede archeologische beleidskaart (atlas.odzob.nl/erfgoed)

In het kader van de bouw van de twee woningen (gelegen in de zone met categorie 3) is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Verkennd archeologisch onderzoek

Binnen het plangebied is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd¹.

Op basis van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een hoge verwachting voor resten vanaf het Laat Paleolithicum tot de Nieuwe tijd, samenhangend met een intact plaggendek.

De in het bureauonderzoek verwachte zwarte enkeerdgrond, die als een plaggendek voor een conserverende werking van eventuele archeologische resten kan zorgen, is tijdens het booronderzoek in verstoorde vorm aangetroffen. Er is geen B-horizont aanwezig in het dekzand en er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Het plaggendek is overal omgewerkt en de overgang naar het dekzand is scherp.

Gezien de verstoringen ter plaatse uit het verleden en het feit dat tijdens het booronderzoek geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen, moet de archeologische verwachting binnen de aanlegdiepte van de twee geplande woningen naar zeer laag worden bijgesteld.

De voorgenomen bodemingrepen hebben geen invloed op mogelijke archeologische resten. De bouwwerkzaamheden gaan tot 30,5 m +NAP terwijl de onverstoorde bodem pas op 29,7 m +NAP begint (dus 0,8 m onder de aanlegdiepte). Geadviseerd wordt daarom, indien op de boven beschreven wijze wordt gebouwd, geen archeologisch vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in het kader van de voorgenomen bodemingrepen.

Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform Artikel 53 van de Monumentenwet.

¹ Archeologisch bureau- en booronderzoek Burgemeester Van Houtstraat 106 Budel B15-257, Buro de Brug, 29 augustus 2016 en Addendum bij het archeologisch bureau- en booronderzoek aan de Burgemeester van Houtstraat 106 te Budel B15-257, Buro de Brug, 18 oktober 2016

Op basis van het verkennend archeologisch onderzoek is de archeologische verwachtingswaarde voor een tweetal gedeelten van het plangebied bijgesteld naar laag (vanwege eerdere verstoringen); hier is geen archeologische dubbelbestemming noodzakelijk. Op de gronden binnen de grenzen van het plangebied waar geen bodemingrepen plaatsvinden wordt ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden een dubbelbestemming archeologie opgenomen op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan.

Het archeologisch onderzoek en bijbehorende stukken zijn opgenomen als bijlage 4.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

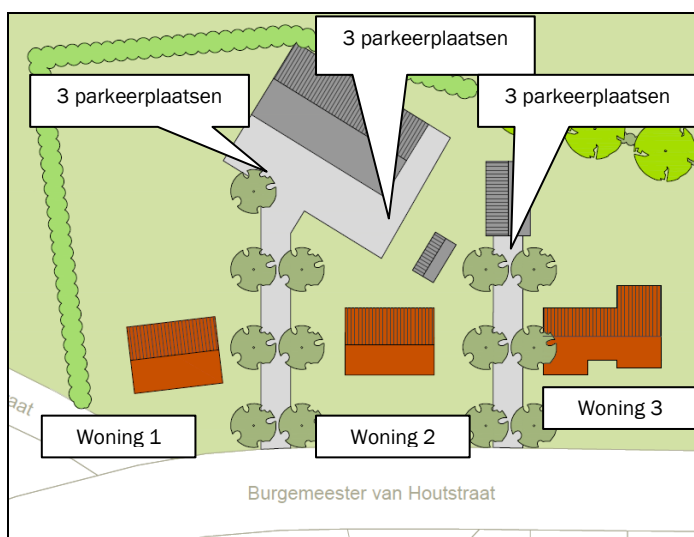
Het plangebied wordt direct ontsloten door twee uitritten op de Burgemeester Van Houtstraat. Door onderhavige ontwikkeling wijzigt niet het aantal inritten, maar wel de locatie ervan. De twee noordelijke woningen worden ontsloten door middel van één inrit.

Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen en maatvoering zoals deze gepubliceerd zijn door het CROW (huidige versie ASVV 2012).

Op basis van de Parkeernormen CROW/ASW dienen bij een vrijstaande woning maximaal 2,2 parkeerplaatsen te worden aangelegd.

In de beoogde situatie bevinden zich bij elke woning 3 parkeerplaatsen (zie onderstaande figuur). Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.



Figuur 16: Parkeerplaatsen

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Wettelijke basis

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

Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Bescherming van de bodem betekent het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Aanleiding van de bodemtoets vormt de bouw van twee woningen op een agrarisch perceel aan de Burgemeester Van Houtstraat.

Huidige situatie en toekomstige situatie

In de huidige situatie zijn de gronden ter plaatse van het plangebied deels in gebruik als landbouwgronden en deels als agrarisch bouwvlak met bedrijfswoningen en opstallen. Het is mogelijk dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek vereist.

Verkennend en aanvullend bodemonderzoek

Binnen het plangebied is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd².

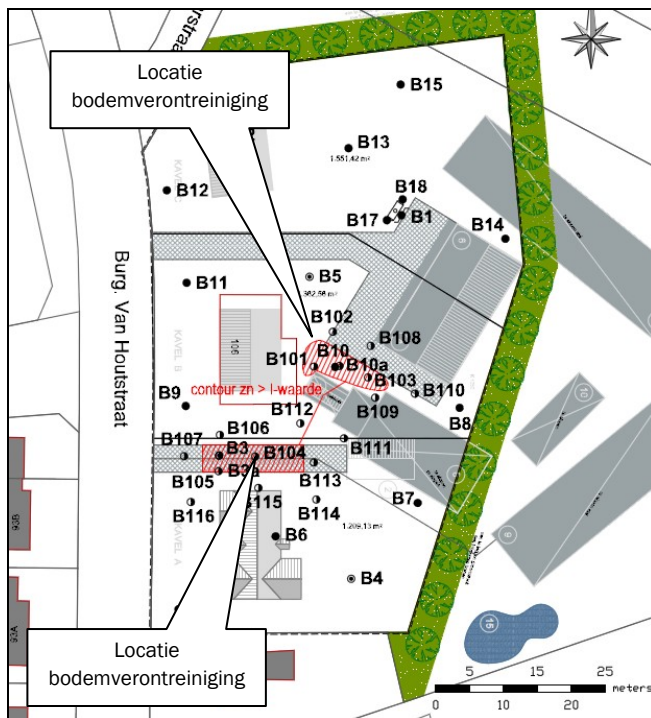
De aanleiding voor het laten uitvoeren van bodemonderzoek is de geplande ontwikkeling van het perceel. Het verkennend bodemonderzoek heeft als doel, middels een steekproef, de kwaliteit van de grond op onderhavig perceel vast te stellen.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740:2009 'Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek'.

Middels onderhavige onderzoeken is vastgesteld dat de bodem ter plaatse van de beoogde nieuwbouw niet significant verontreinigd is. In het kader van de voorgenomen nieuwbouw gelden dan ook geen beperkingen.

Op een tweetal locaties binnen het plangebied zijn sterke verontreinigingen met zware metalen aangetroffen (zie volgende figuur).

² Rapport verkennend en aanvullend bodemonderzoek Burgemeester Van Houtstraat 106 te Budel, Lankelma Ingenieursbureau, 20 januari 2016



Figuur 17: Aangetroffen verontreinigingen

Ter plaatse van deze aangetroffen sterke verontreinigingen gelden wel beperkingen. De verontreinigingen dienen te worden gemeld bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb), waarna bepaald dient te worden of er risico's zijn voor de functie wonen. Afhankelijk van deze beoordeling dient eventueel een bodemsanering plaats te vinden.

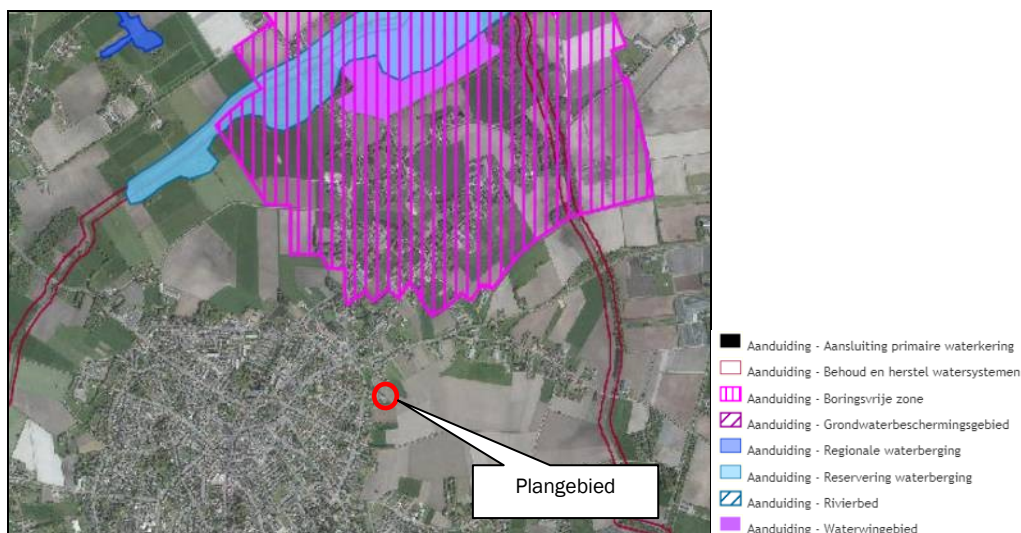
De verontreinigingen zullen in het kader van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen gesaneerd moeten worden als blijkt dat er risico's zijn bij het voorgenomen gebruik (wonen). Er kan in ieder geval op de verontreinigde delen geen grondverzet plaatsvinden zonder saneringsplan.

Er is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Voor gedetailleerde informatie wordt korthedshalve verwezen naar de rapportage van het bodemonderzoek die zijn toegevoegd als bijlage 5.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, een beschermingszone van een dergelijk gebied of een gebied ten behoeve van waterberging (zie figuur 18).



Figuur 18: Uitsnede kaart 'Water' Verordening ruimte Noord-Brabant

Ter plaatse van het plangebied wordt de veehouderij beëindigd en daarmee eindigt ook het risico op verontreiniging vanuit deze veehouderij.

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

5.3 Geurhinder

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

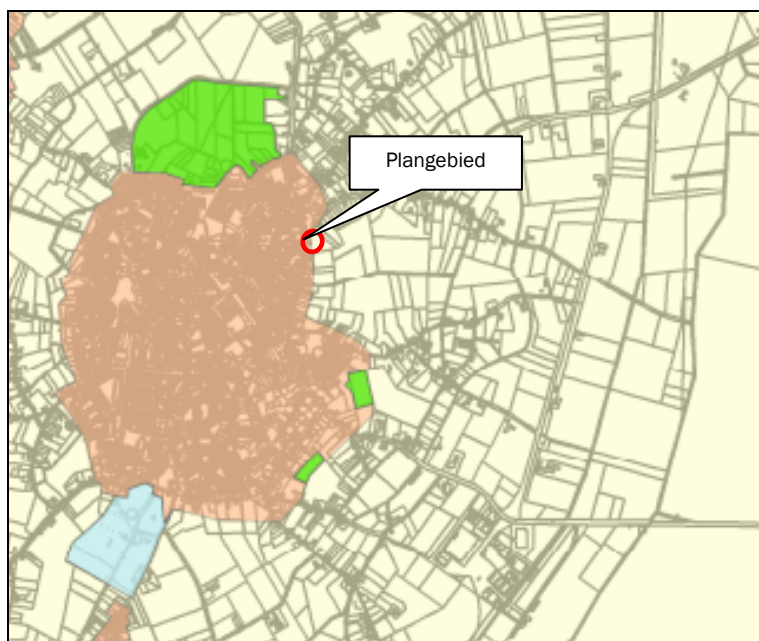
De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

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

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

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

In de 'Verordening geurhinder en veehouderij Cranendonck 2008' zijn geurnormen vastgesteld voor verschillende zones van de gemeente Cranendonck. Conform bijbehorende kaart 'kaart bij verordening' is het plangebied gelegen binnen de zone 'buitengebied', waar een geurnorm van 14,0 oue/m³ geldt (zie figuur 19).



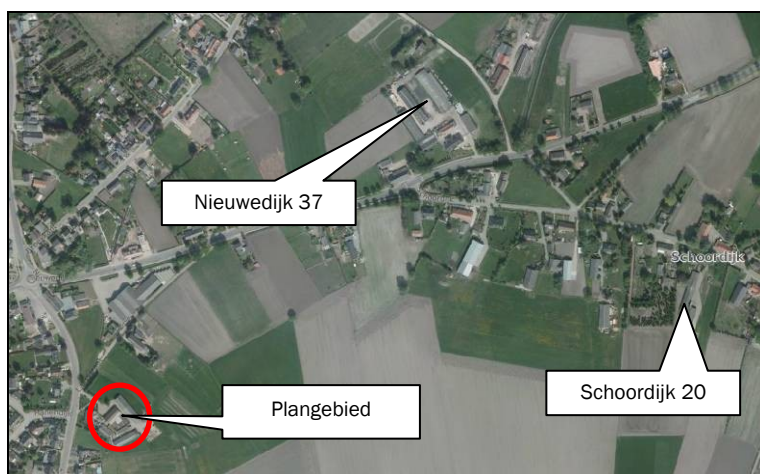
Figuur 19: Uitsnede kaart 'Kaart bij verordening' Verordening geurhinder en veehouderij Cranendonck

5.3.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgroondbelasting)

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Schoordijk 20 Budel (varkenshouderij), afstand 720 meter;
- Nieuwedijk 37 Budel (pluimvee, vleesstieren, melkvee), afstand 500 meter.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 20: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving plangebied

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

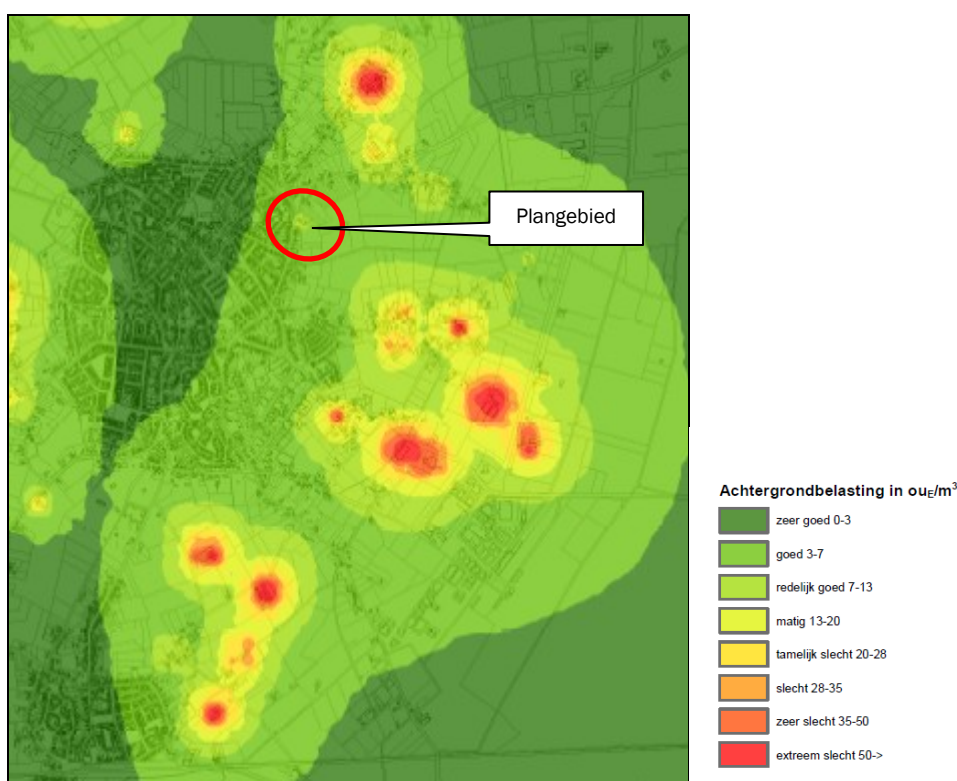
Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is de veehouderij op het adres Nieuwedijk 37. Het bedrijf ligt op een afstand van circa 500 meter van het plangebied. Het plangebied ligt op dusdanige afstand van het bedrijf dat het niet in zijn ontwikkeling wordt belemmerd. Bij eventuele uitbreiding wordt dit bedrijf reeds belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen die op kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen.

De bouw van de woningen vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

5.3.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

In de 'Evaluatie geurgebiedsvisie en verordening geurhinder en veehouderij Cranendonck 2015' is het leefklimaat beoordeeld op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse van het plangebied is hierin als 'redelijk goed' beoordeeld (zie figuur 21). De te beëindigen veehouderij aan de Burgemeester Van Houtstraat is hierin nog meegenomen als in werking zijnde veehouderij. Door het beëindigen van de veehouderij wordt het woon- en leefklimaat alleen nog maar verder verbeterd.



Figuur 21: Beoordeling woon- en leefklimaat volgens 'Evaluatie geurgebiedsvisie en verordening geurhinder en veehouderij'

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

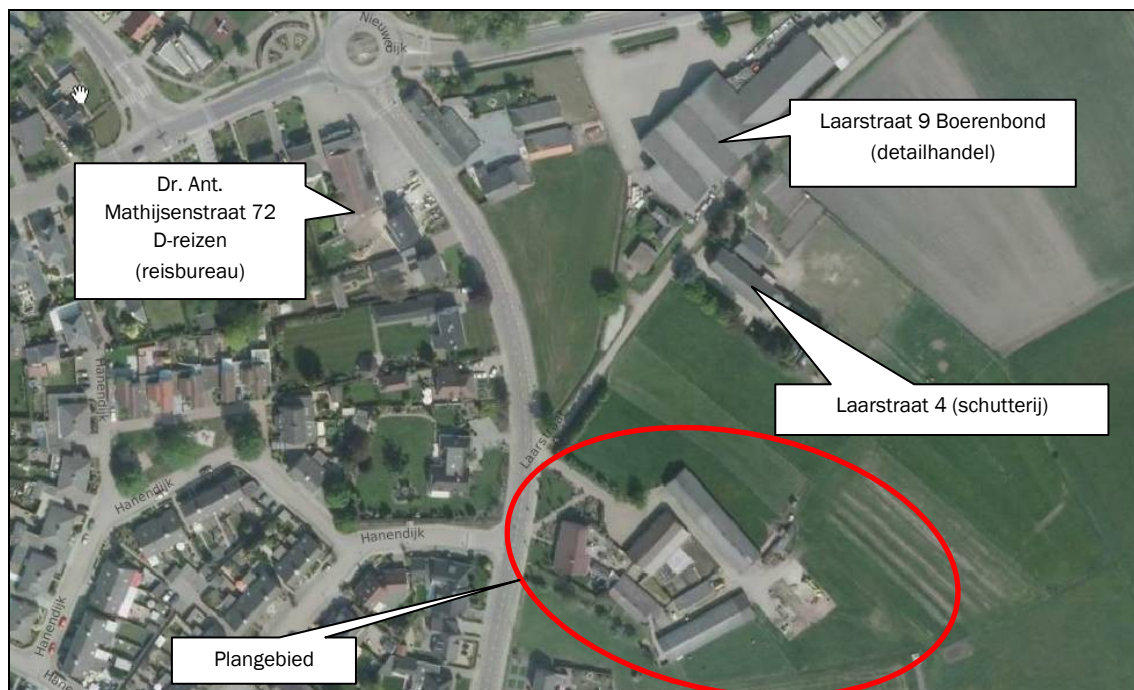
5.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds perceelsgrens van het gevoelige object.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijven zien in de directe omgeving van het plangebied. De volgende tabel toont het type bedrijven en de bijbehorende richtafstanden.



Figuur 22: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

Tabel 1: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Richtafstanden (meters)			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Laarstraat 4 (Schutterij de Schutshoeve)				
Buitenbanen met voorzieningen schietbomen	10	0	300	500
Laarstraat 9 (Boerenbond)				
Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10
Dr. Ant. Mathijssenstraat 72 (D-reizen)				
Reisorganisaties	0	0	10	10

De bedrijven in de nabije omgeving zijn het reisbureau D-reizen, op een afstand van 110 meter van het plangebied en de Boerenbond, op een afstand van 90 meter. Met betrekking tot de aspecten stof, gevaar, geur en geluid voldoet deze afstand aan de gestelde richtafstanden.

Op circa 50 meter van het plangebied bevindt zich een schutterij 'Schutshoeve', het clubgebouw van de plaatselijke schutterijen St. Nicolaas en St. Antonius. De schutterijen houden zich bezig met oude gebruiken en tradities. De schietsport met de zware buks, het tamboerkorps, vendelzwaaien en exercitie zijn daar onderdeel van.

Voor de aspecten geur en stof voldoet een afstand van 50 meter aan de gestelde richtafstanden. Echter voor de aspecten geluid en gevaar niet.

Voor schietinrichtingen met schietbomen op buitenbanen met een kogelvanger, zoals in het onderhavige geval, blijft de onveilige zone beperkt tot een gebied onder de schietboom. De grootte van dit gebied is een vierkant met zijden van 25 meter met de schietboom in het middelpunt. Het plangebied aan de Burgemeester Van Houtstraat 106 is niet binnen dit gebied gelegen. Bovendien zijn de activiteiten richting het zuidoosten en gericht en niet richting de locatie aan de Burgemeester Van Houtstraat. Het aspect 'gevaar' vanuit de Schutterij vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen aan de Burgemeester Van Houtstraat.

Het aspect geluid wordt in de volgende paragraaf onderbouwd.

De omliggende bedrijvigheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Geluid

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

5.5.1 Wegverkeerslawaai

De te realiseren woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de Burgemeester Van Houtstraat, Doctor Ant. Mathijssenstraat, Nieuwedijk en Laarstraat. Dit zijn alle 50-km/h-wegen. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd³. Hierin is de geluidbelasting op de nieuwe woningen in de beoogde situatie in beeld gebracht en is bepaald of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn. De Laarstraat is vanwege de zeer beperkte verkeersintensiteit (geen doorgaande weg) niet nader beschouwd. Wel meegenomen is de 30-km/h-weg Hanendijk.

Voor de Doctor Ant. Mathijssenstraat, Nieuwedijk en Hanendijk geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van L_{den} 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Burgemeester Van Houtstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van L_{den} 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een ontheffing hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien overwegende bezwaren bestaan de geluidbelasting door overdrachtsmaatregelen (geluidscherm) en bronmaatregelen (geluidarm wegdek) terug te brengen. Aangezien deze maatregelen vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en financieel oogpunt niet wenselijk zijn en een bronmaatregel in de vorm van een stiller wegdek niet effectief, wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

In feite mogen nieuwe geluidsgevoelige objecten niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het college van burgemeester en wethouders (tot maximaal 63 dB). Hiervoor dient tegelijkertijd met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarden procedure op grond van de Wgh te worden gevoerd. Er dient verzoek om hogere grenswaarde te worden ingediend.

De maximale gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt L_{den} 63 dB.

³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Burg. Van Houtstraat 106 Budel, Tritium Advies, 1 december 2015

Als de belasting hoger is dan L_{den} 53 dB dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen dient hiertoe plaats te vinden. De karakteristieke geluidwering van de gevels van de nieuwe is een binnenniveau van L_{den} 33 dB gewaarborgd en daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast geven de resultaten aan dat beide woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte. Het onderzoek naar geluidwerende maatregelen kan bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden uitgevoerd.

De rapportage van het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6.

5.5.2 Industrielawaai

Uit paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' blijkt dat bij het schutterijterrein aan Laarstraat 4 niet voldaan wordt aan de richtafstand voor wat betreft geluid.

De gemeente Cranendonck heeft voor de verschillende schutterijterreinen binnen haar grondgebied beleid opgesteld in de vorm van 'Geluidbeleid schuttersgilden gemeente Cranendonck' (7 januari 2013) en de 'Verordening traditioneel schieten'. De gemeente heeft daarmee regels vastgelegd waardoor de geluidhinder ten gevolge van de schietterreinen op de omgeving wordt beperkt. Aan de hand van metingen en de functie en betekenis van de schuttersgilden voor de samenleving zijn geluidnormen geformuleerd die redelijkerwijs gesteld kunnen worden aan het schietlawaai en die een goed woon- en leefklimaat in de omgeving van de schietterreinen waarborgen.

In de berekeningen is tevens de locatie Burgemeester Van Houtstraat 106 meegenomen. Door middel van het opgestelde beleid is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande (voormalige agrarische) bedrijfswoning verzekerd.

Akoestisch onderzoek schietlawaai⁴

Middels een akoestisch onderzoek schietlawaai is de geluidbelasting op de nieuwe woningen beoordeeld. Aan de hand van de resultaten is bepaald of er in de beoogde situatie sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen en of de schutterij niet in haar mogelijkheden wordt belemmerd.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de omliggende woningen na realisatie van de ontwikkeling een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Tevens wordt de schutterij door de komst van de nieuwe woningen niet belemmerd in haar activiteiten. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 7.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

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

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

⁴ Akoestisch onderzoek schietlawaai Burgemeester Van Houtstraat 106 Budel, Tritium Advies, 13 juli 2017

Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

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

Niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

Toetsing initiatief

De bouw van de woning heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning is minimaal. Per dag is naar schatting sprake van maximaal 10 verkeersbewegingen per woning.

Het onderhavig plan is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast neemt door de beëindiging van de veehouderij de fijnstofemissie in de omgeving af. Hierdoor wordt de luchtkwaliteit verbeterd.

5.7 Externe veiligheid

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

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

De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Uit de Risicokaart is gebleken dat aan de oostzijde van het plangebied zich een aardgasleiding van de Gasunie bevindt (zie figuur 23). Hierop is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) (in werking getreden op 1 januari 2011) van toepassing. Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten. Ook hier gelden de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (zoals in het Bevi).

Het nieuwe te bouwen woningen bevinden zich op circa 60 meter deze aardgasleiding. Hiermee ligt het plangebied buiten de beschermingszone van deze leiding.



Figuur 23: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

6. Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

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

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

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 Noord-Brabant

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

Uitgangspunten van dit plan zijn:

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

Beleid Waterschap de Dommel

Waterbeheerplan 2016-2021, Waardevol water

Per 1 januari 2016 geldt het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel.

Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering

Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel.

2. De gebruiker centraal

De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.

3. Samen sterker

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

4. Gezonde toekomst

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

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

Gemeentelijk beleid

Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck

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

Duurzaamheidsnota 2015-2024 en Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

De gemeente Cranendonck heeft in de raadsvergadering van 29 september 2015 de Duurzaamheidsnota Cranendonck 2015-2024 vastgesteld. In deze duurzaamheidsnota wordt het groeipad naar maatschappelijk verantwoord en duurzaam ondernemen omschreven. In de nota worden zes thema's op gebied van duurzaamheid nader uitgewerkt en vervat in een uitvoeringsprogramma 2015-2018.

Het waterbeheer in Cranendonck is grotendeels vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021. Hierin verwoordt de gemeente hoe ze invulling geeft aan de specifieke zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater.

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

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

Watertoets

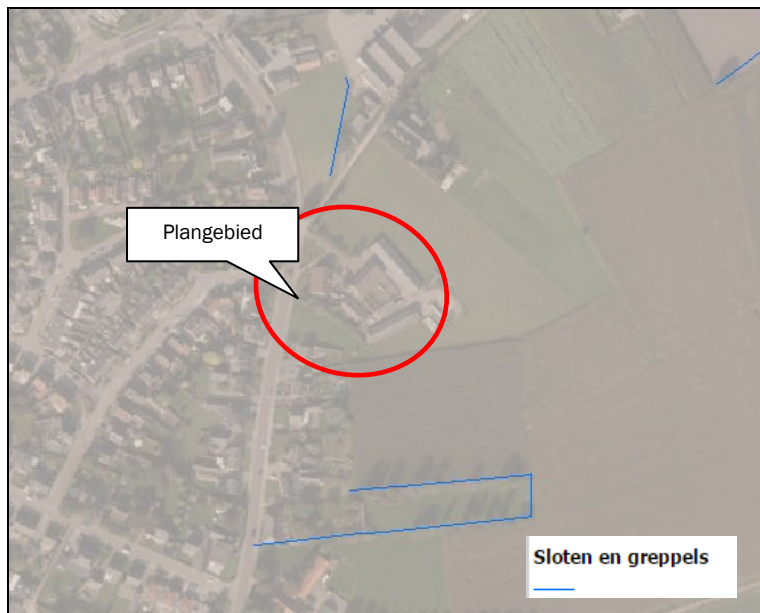
Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel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

Keur

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

6.2 Oppervlaktewater

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



Figuur 24: Uitsnede kaart wateratlas, ligging watergangen omgeving plangebied

6.3 Grondwater

Via de wateratlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat op de locatie de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zich rond de 80-100 centimeter onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) rond de 200-250 centimeter onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 25: Uitsnede kaart 'Gemiddelde hoogste grondwaterstand' (Wateratlas provincie Noord-Brabant)



Figuur 26: Uitsnede kaart 'Gemiddelde laagste grondwaterstand' (Wateratlas provincie Noord-Brabant)

Grondwateronttrekkingen

Er zijn volgens de wateratlas van Noord-Brabant geen grondwateronttrekkingen bekend op het perceel.

6.4 Afvoer hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

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

In de Keur is geregeld dat compenserende maatregelen voor de berging van hemelwater moeten worden getroffen bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m². In de beoogde situatie is echter sprake van een afname van verhard oppervlak. Het grootste gedeelte van de agrarische opstallen wordt gesloopt. De oppervlakte aan gebouwen en erfverharding die wordt gesloopt/verwijderd is groter dan de oppervlakte aan woningen en bijgebouwen die wordt opgericht. Derhalve is in onderhavig plan geen compenserende maatregel noodzakelijk.

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

Conform het gemeentelijk waterbergingsbeleid dient een bergingsvoorziening te voldoen aan de norm van een 15 mm-bui. In totaal bedraagt de oppervlakte van de nieuwe woningen inclusief bijgebouwen circa 318 m² (noordelijke woning: 110 m² en zuidelijke woning: 208 m²). In totaal dient $318 \times 0,015 = 4,8 \text{ m}^3$ hemelwater geborgen te worden.

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

Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met

oppervlakken als daken. Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Huishoudelijk afvalwater

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

Conclusie

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

De provincie Noord-Brabant heeft op 9 maart 2017 een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. Zij heeft aangegeven dat de herbegrenzing van het Bestaand stedelijk gebied/Gemengd landelijk gebied niet is vertaald in de regels en op de verbeelding van het plan. Dit dient alsnog te gebeuren middels het opnemen van de twee gebiedsaanduidingen 'Overig – in Verordening ruimte te verwijderen Gemengd landelijk gebied' en 'Overig – in Verordening ruimte toe te voegen Bestaand stedelijk gebied'. Deze aanduidingen zijn vervolgens de basis voor het aanpassen van de kaart van de Verordening ruimte 2014.

Reactie: de aanduidingen zijn opgenomen in zowel de regels als de verbeelding van het bestemmingsplan

Op 14 maart 2017 heeft Waterschap De Dommel een vooroverlegreactie gegeven op het bestemmingsplan. Het waterschap heeft opgemerkt dat de twee nieuwe woningen in de toekomstige situatie voor wat betreft de afvoer van het hemelwater niet zijn aangekoppeld op de gemeentelijke riolering. Het hemelwater wordt afgevoerd naar een bergingsvoorziening. Het waterschap verzoekt om deze voorziening en de noodoverloop naar oppervlaktewater nader uit te werken en daarbij aan te sluiten bij het gemeentelijke hemelwaterbeleid (15 mm berging).

Reactie: in de waterparagraaf is de nieuw aan te leggen bergingsvoorziening uitgewerkt.

- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het ontwerpbesluit voor vaststelling van hogere grenswaarden op grond van artikel 110c van de Wet Geluidhinder, gedurende 6 weken ter inzage gelegen van donderdag 31 augustus 2017 tot en met 11 oktober 2017. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen.
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad heeft het bestemmingsplan en de hogere grenswaarden op 30 januari 2018 (ongewijzigd) vastgesteld. Het plan wordt nogmaals voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd voor beroep.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro).

Met initiatiefnemers is op grond van de Wro een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn onder andere de ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

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

Het bestemmingsplan (NL.IMRO.1706.BPBG3046-VAS1) bestaat uit de volgende onderdelen:

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

8.2 Toelichting op de verbeelding

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

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

Enkelbestemmingen:

- *Wonen*
De drie woningen krijgen de bestemming 'Wonen'. Binnen dit bestemmingsvlak is conform de methodiek van het (ontwerp)bestemmingsplan 'Kom Budel' een drietal bouwvlakken opgenomen met de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en maatvoeringsaanduidingen (maximum aantal wooneenheden (1), maximum goot- en bouwhoogte (respectievelijk 7 en 10 meter). Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing binnen een jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.
- *Tuin*
De ruimte tussen het bestemmingsvlak 'Wonen' en de weg Burgemeester Van Houtstraat wordt conform de methodiek van 'Kom Budel' bestemd als 'Tuin'. Hierbinnen zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- *Groen – Landschappelijke inpassing*
De landschappelijke inpassing wordt bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Hiermee wordt de inpassing juridisch-planologisch geborgd in de regels.
- *Agrarisch*
De rest van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch'.

Dubbelbestemmingen:

- *Leiding – Gas*
De oostelijk gelegen gastransportleiding van Gasunie wordt bestemd als 'Leiding – Gas'. De gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de leiding.
- *Leiding – Riool*
De oostelijk gelegen rioolpersleiding wordt bestemd als 'Leiding – Riool'. De gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van de leiding.
- *Waarde – Archeologie 3 en 4*

Op basis van het verkennend archeologisch onderzoek is de archeologische verwachtingswaarde voor een tweetal gedeelten van het plangebied bijgesteld naar laag (vanwege eerdere verstoringen); hier is geen archeologische dubbelbestemming noodzakelijk. Op de rest van de gronden in het plangebied worden ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3 en 4' gelegd.

Functieaanduidingen:

- *Specifieke vorm van agrarisch – open akkercomplex*
De agrarisch bestemde gronden met deze aanduiding zijn bedoeld voor behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke waarden, in dit geval behoud en openheid en/of het reliëf van de open en bolle akkers.

Gebiedsaanduidingen:

- *'Overig – in Verordening ruimte te verwijderen Gemengd landelijk gebied' en 'Overig – in Verordening ruimte toe te voegen Bestaand stedelijk gebied'*
zijn na vaststelling van dit bestemmingsplan de regels uit de Verordening ruimte die betrekking hebben op het de structuur 'Bestaand stedelijk gebied' van toepassing.

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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