

**BESTEMMINGSPLAN
ASBROEKWEG-TOOM TE BUDEL
GEMEENTE CRANENDONCK**

NL.IMRO.1706.BPBG3050- VAS1

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl



Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 22 mei 2018

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Asbroekweg-Toom te Budel
IMRO idn	NL.IMRO.1706.BPBG3050-VAS1
Versie voorontwerp	27 juli 2017
Versie ontwerp	19 december 2017
Versie vastgesteld	22 mei 2018
Opgesteld door	Marjon Bakermans - Van den Heuvel
Tweede contactpersoon	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	8
2.	PROJECTPROFIEL	9
2.1	Huidige situatie plangebied	9
2.1.1	Begrenzing plangebied	9
2.1.2	Inrichting van het plangebied	9
2.2	Toekomstige situatie plangebied	10
2.2.1	Inleiding	10
2.2.2	Inrichting van het plangebied	11
2.2.3	Landschappelijke inpassing	12
2.2.4	Beeldkwaliteit	14
2.2.5	Duurzaamheid	18
2.2.6	Ontsluiting en parkeren	18
3.	INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	19
3.1	Landschappelijke structuur	19
3.2	Bebouwingsstructuur	19
3.3	Infrastructuur	21
4.	BELEIDSKADER	23
4.1	Relevant rijksbeleid	23
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	23
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	24
4.2	Provinciaal beleid	24
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	24
4.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	25
4.3	Gemeentelijk beleid	28
4.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	28
4.3.2	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	29
4.3.3	Visie bebouwingsconcentraties	29
4.3.4	Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009	32
4.3.5	Woonvisie 2012-2022	37
4.3.6	Welstandsbeleid gemeente Cranendonck	38

4.3.7	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	39
5.	NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	41
5.1	Natuur	41
5.2	Archeologie	43
5.2.1	Verdrag van Valletta	43
5.2.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	43
5.2.3	Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten	43
5.3	Cultuurhistorie	45
6.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	46
6.1	Water	46
6.1.1	Inleiding	46
6.1.2	Provinciaal waterbeleid	46
6.1.3	Beleid Waterschap De Dommel	47
6.1.4	Gemeentelijk waterbeleid	49
6.1.5	Waterparagraaf	50
6.1.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	52
6.2	Geurhinder	52
6.2.1	Inleiding	52
6.2.2	Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied	52
6.2.3	Voorgrondbelasting	53
6.2.4	Achtergrondbelasting	53
6.2.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	54
6.3	Bedrijven en milieuzonering	54
6.4	Geluidsaspecten	55
6.5	Luchtkwaliteit	55
6.5.1	Wet luchtkwaliteit	55
6.5.2	Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck	56
6.6	Bodemgesteldheid	56
6.7	Externe veiligheid	57
6.7.1	Bedrijven	57
6.7.2	Transport	57
6.7.3	Hoogspanningslijnen	57
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	57
7.1	Inleiding	57
7.2	Algemene toelichting verbeelding	58
7.3	Algemene toelichting regels	58
7.4	Toelichting bestemming	58
7.4.1	Wonen – Ruimte voor Ruimte	58
7.4.2	Waarde – Archeologie 3	58

7.4.3	Waarde – Archeologie 4	59
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60
8.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	60
8.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	60
9.	OVERLEG EN INSPRAAK	61
9.1	Inspraakprocedure	61
9.2	Overleg ex artikel 1.3.1. Bro	61
9.3	Zienswijzen	61

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
2. Quicksan flora en fauna
3. Bodemonderzoek
4. Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Doel van onderhavig bestemmingsplan is herontwikkeling van de locatie Asbroekweg-Toom te Budel, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel gelegen aan de kruising van Asbroekweg en Toom. Deze locatie kent een agrarische bestemming en is momenteel in gebruik ten behoeve van het hobbymatig houden van weidedieren. De beoogde ontwikkeling betreft de oprichting van drie vrijstaande woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte ter plaatse van het plangebied. De benodigde bouwtitels hiervoor worden aangekocht.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk ter plaatse van het plangebied. Op 12 april 2016 heeft de gemeenteraad van Cranendonck besloten in te stemmen met het verzoek en daarmee in principe medewerking te verlenen aan de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen aan Asbroekweg-Toom te Budel.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, ten westen van de kern Budel, aan de kruising van de Asbroekweg en Toom. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de omgeving van het plangebied.



Figuur 1. Ligging plangebied in de omgeving.

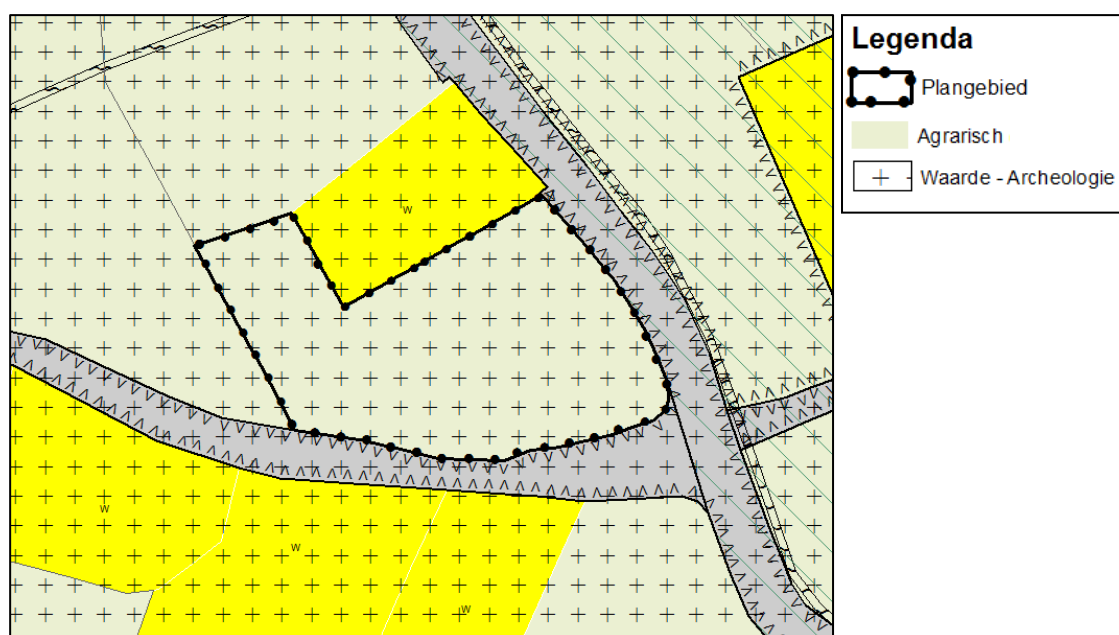
1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de ontwikkeling van het plangebied aan Asbroekweg-Toom te Budel en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Asbroekweg-Toom te Budel' bestaat uit regels, een verbeelding en deze toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied aan Asbroekweg-Toom te Budel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 december 2009, deels in werking getreden op 25 maart 2010 en onherroepelijk geworden op 3 mei 2012. Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsregels. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 13 september 2011 en in werking getreden op 17 april 2012 en onherroepelijk bij uitspraak van de Raad van State d.d. 5 juni 2013.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie', en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

De realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van het plangebied is op grond van de huidige bestemming niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

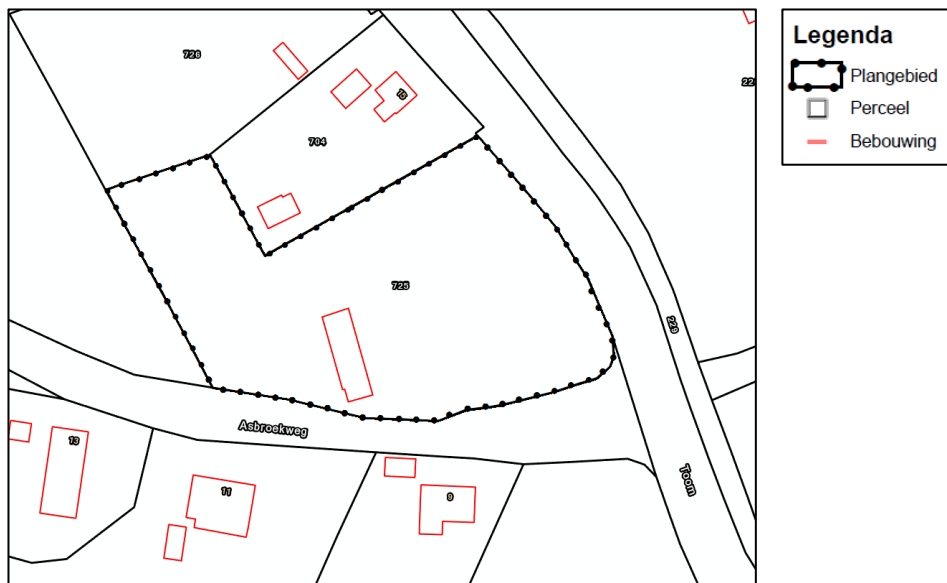
In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat het integraal gebiedsprofiel. In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de planologische relevante aspecten binnen het plangebied, met betrekking tot de natuur en cultuurhistorie en archeologie. Hoofdstuk 6 bevat alle milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 7 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. Hoofdstuk 8 beschrijft de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en tenslotte wordt in hoofdstuk 9 de procedure beschreven.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan Asbroekweg en Toom, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie H, nummer 725. Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.083 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van de kadastrale kaart van het plangebied en directe omgeving.



Figuur 3: Uitsnede kadastrale kaart plangebied en omgeving

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Het plangebied is in agrarisch gebruik ten behoeve van het hobbymatig houden van weidedieren. Het perceel ligt aan de kruising Toom en Asbroekweg. De oostelijke perceelsgrens grenst aan Toom, de zuidelijke perceelsgrens grenst aan de Asbroekweg. Binnen het plangebied is sprake van een schuur in gebruik voor opslag. De perceelsgrenzen zijn dicht begroeid middels een houtwal en is voorzien van een hekwerk. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie ter plaatse.



Figuur 4: Foto's huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie plangebied

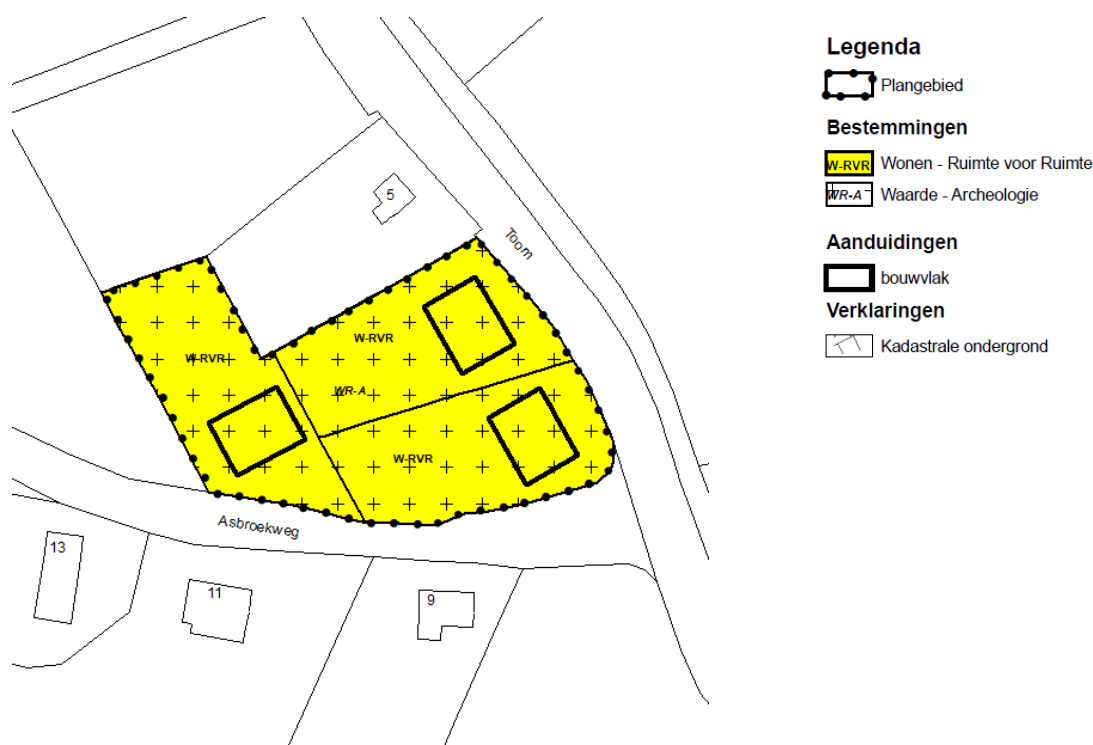
2.2.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar drie woonbestemmingen ten behoeve van de oprichting van drie Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van het plangebied. De huidige schuur zal met de beoogde herontwikkeling worden gesloopt. Bij de oprichting van vrijstaande woningen dient rekening te worden gehouden met de voorwaarden zoals gesteld in de 'Visie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck. De voorwaarden zoals gesteld in de 'Visie bebouwingsconcentraties' worden in paragraaf 4.3.2 nader toegelicht. Voor de bouw van de beoogde woningen gelden tevens enkele specifieke randvoorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgesomd in het raadsbesluit d.d. 12 april 2016 en luiden als volgt:

- De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavels moet aansluiten bij het omliggende landschap. Hiertoe kunnen aanvullende eisen worden gesteld inzake het behoud van eventueel aanwezige natuurwaarden, beplanting en elementen;

- Aangesloten wordt op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing;
- De voorgevelrooilijn moet aansluiten bij omliggende bebouwing, dan wel in ieder geval een afstand hebben van minimaal 5 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten;
- In het op te stellen inpassings- en beeldkwaliteitsplan dient aandacht te worden besteed aan de situering van de woningen;
- De regels inzake hoofdgebouwen, bijbehorende en overige bouwwerken moeten aansluiten op de bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte';
- De principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid, moeten worden aangehouden;
- De vereiste aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst.

Navolgend is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal behoort eveneens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie plangebied

De kavels kennen ieder een oppervlakte van circa 1.700 m². De bouwvlakken zullen een oppervlakte kennen van ieder circa 250 m² (18 x 14 m).

2.2.2 Inrichting van het plangebied

Binnen het plangebied worden drie woningen opgericht. Twee woningen zullen worden georiënteerd aan de Toom en één woning wordt georiënteerd aan de Asbroekweg. Door de toevoeging van twee woningen aan de Toom wordt een bebouwingslint gecompleteerd. Gezien de historische bebouwingsstructuur van de bebouwingsconcentratie 'Cranendoncklaan-Toom-Asbroekweg-

Driebokstraat' is de beoogde inrichting een passende invulling. In paragraaf 3.2 van onderhavige toelichting wordt de (historische) bebouwingsstructuur nader toegelicht.

Voor wat betreft de ontwikkeling van de woningen aan de Toom wordt aangesloten bij de voorgevelrooilijn van omliggende bebouwing. Hiermee ontstaat een eenduidig beeld. De woning aan de Asbroekweg wordt qua situering parallel aan de zijdelingse perceelsgrenzen opgericht. Op deze manier wordt een optimale indeling gecreëerd van de kavels, waarbij op alle kavels sprake zal zijn van optimale bezonning in relatie tot de bebouwing. Hiermee kan in het kader van duurzaamheid meer rendement worden behaald. Daarbij ontstaat er met deze situering vanaf de kruising Asbroekweg-Toom een fraai zicht op de woning aan Asbroekweg. Daarbij ontstaat er vanaf de Asbroekweg een breder doorzicht naar het achtergelegen buitengebied. Dit is ruimtelijke ook in beeld gebracht in figuur 11 van deze toelichting. De woningen worden opgericht op ruime kavels. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde verkaveling binnen het plangebied.



Figuur 6: Globale inrichting plangebied

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Met de beoogde herontwikkeling zullen dan ook de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen landschappelijk worden ingepast. De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavels dient aan te sluiten bij het omliggende landschap. De bestaande woningen in het bebouwingscluster zijn landschappelijk redelijk goed ingepast. In navolgende figuur is een aantal voorbeelden weergegeven van landschappelijk goed ingepaste woningen binnen de bebouwingsconcentratie.



Figuur 7: Beeld van de landschappelijke inpassing binnen de bebouwingsconcentratie (bron: Google Streetview)

Het plangebied aan Asbroekweg-Toom te Budel is in de huidige situatie goed ingepast. De huidige beplanting blijft met de beoogde herontwikkeling zo veel als mogelijk behouden. De bomenrij aan de straatzijde (oost en zuid) dient wel wat te worden uitgedund ten behoeve van de ontsluiting van de beoogde woningen en het uitzicht vanuit deze woningen. Een aantal bomen zal behouden blijven. De bestaande singels ten westen, deels ten zuiden en ten noorden van het plangebied blijven met de beoogde herontwikkeling volledig gehandhaafd.

Met de beoogde herontwikkeling zal het plangebied worden opgesplitst in drie kavels. Ter afscheiding van de kavels onderling zullen deze kavels afzonderlijk worden ingepast. Aangesloten wordt daarbij bij de bestaande inpassing in de omgeving. De beoogde landschappelijke inpassing dient in elk geval te bestaan uit streekeigen soorten.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zullen worden ingepast middels knip- en scheerhagen, bestaande uit streekeigen beplanting als beuk en haagbeuk. Aan de voorzijden van de kavels dient gewerkt te worden met lage hagen, tot maximaal 1 meter hoogte; dit ter vervanging van de uit te dunnen bomenrij ter plaatse. Tussen de kavels kan gewerkt worden met middelhoge tot hoge hagen. In de voor- en/of achtertuin zal eveneens een aantal fruitbomen worden aangeplant in de vorm van appel, peer of kers.



Figuur 8: Beoogde landschappelijke inpassing

De beoogde landschappelijke inpassing is tevens vastgelegd in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan.

2.2.4 Beeldkwaliteit

De op te richten woningen dienen qua beeldkwaliteit aan te sluiten bij de reeds aanwezige bebouwingsstructuur in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, met in het bijzonder binnen de bebouwingsconcentratie 'Cranendoncklaan-Toom-Asbroekweg-Driebokstraat'. De uitgangspunten zoals geformuleerd door de gemeente Cranendonck zijn daarbij, behoudens de te hanteren maat- en goothoogte, richtinggevend. Gesteld wordt onder anderen dat aangesloten wordt op de feitelijke omliggende bebouwing, wat betreft de bouwmassa en architectuur. De architectonische uitwerking van het gebouw wordt afhankelijk van de omliggende bebouwing bepaald. De woningen in de directe nabijheid van het plangebied bestaan voornamelijk uit voormalige agrarische bedrijfswoningen en recent opgerichte woningen, veelal in landelijke stijl. Een tweetal woningen is reeds weergegeven in figuur 7.

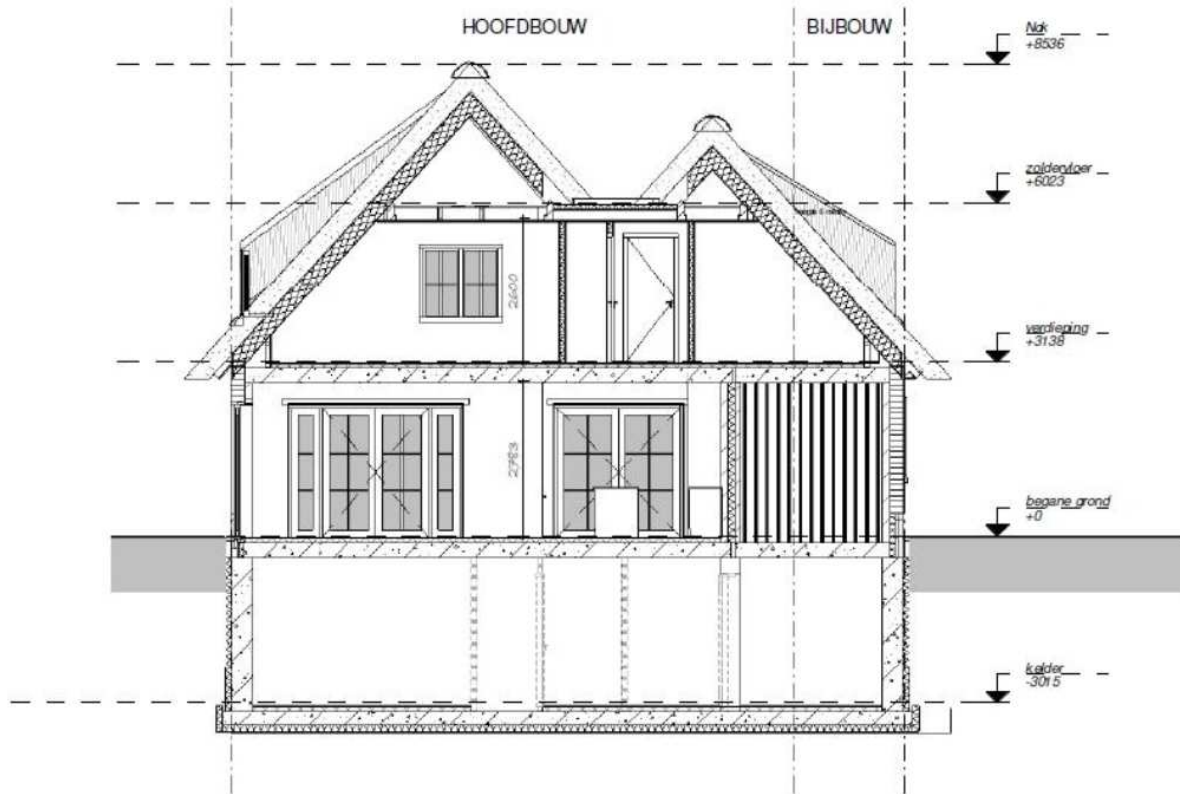
Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen kan ingezet worden op zowel een landelijke als een meer moderne uitstraling van de woning. Een landelijke woning kan tot uiting komen door middel van laag doorlopende dakvlakken over aan- en uitbouwen. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Uitbouwen van het hoofdvolume zijn in beperkte mate toegestaan zolang het geen zichtgevel betreft. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak, dakleien of riet. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. De voorkeur gaat echter uit naar natuurlijke aardtinten. Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw. Navolgend is een aantal voorbeelden weergegeven van toe te passen beeldkwaliteit. Ingezet kan worden op zowel een landelijke als een meer moderne uitstraling van de woningen.



Figuur 9: Voorbeelden toe te passen beeldkwaliteit

Voor de bestaande reguliere woningen in de omgeving van het plangebied geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 10 meter. In de omgeving is tevens sprake van een Bio-woning met een goot- en nokhoogte van 5,5 en 8 meter. Ruimte voor Ruimte woningen mogen een inhoud kennen van maximaal 900 m³.

Ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen wordt ingestoken op een nokhoogte van 9 meter met een lagere goothoogte van 4 meter. Hiermee wordt ruimte geboden voor een grotere differentiatie aan kapvorm (kruiskap, T-kap, etc.). Deze variaties zijn ook passend binnen de bebouwingsconcentratie in het buitengebied. Voor een rietgedekte woning is een minimale dakhelling van 40° gewenst. Door een dergelijke flauwe helling komt de bruikbaarheid van de verdieping onder druk te staan, in verband met de wettelijke vereiste minimale verdiepingshoogte. Een nokhoogte van 9 meter vergroot de bruikbaarheid van de verdieping. Ter illustratie is in navolgende figuur een doorsnede weergegeven van een voorbeeldwoning, waarbij de benodigde hoogte (in dezen ruim 8,5 meter) inzichtelijk is gemaakt.



Figuur 10: Doorsnede voorbeeldwoning ter illustratie (opgesteld door Kabaz Architectenbureau)

De gehanteerde goot- en bouwhoogten van 4 respectievelijk 9 meter passen beter in het gebied dan de standaard gehanteerde bouwhoogten van 5,5 voor een goothoogte en 8 meter voor de bouwhoogte. Met het hanteren van een maximale goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 9 meter ontstaat, ondanks de hogere bouwhoogte een minder massaal volume, daar de dakhelling reeds op 4 meter hoogte begint in plaats van op maximaal 5,5 meter. Met een hoogte van 5,5 meter met kap ontstaat een volume van 1,5 laag met kap, daar met een goothoogte van 4 meter sprake is van één laag met kap. Navolgende figuur geeft een beeld van de woningen bij de genoemde maatvoeringen



Figuur 11: Beeld van woningen met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter ten opzichte van de omgeving



Figuur 12: Beeld van woningen met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 8 meter ten opzichte van de omgeving

Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen in het plangebied gelden in ieder geval navolgende stedenbouwkundige voorwaarden:

- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 meter;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 9 meter;
- De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 900 m³;
- De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;
- De goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- De nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter;
- De totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 90 m²;
- De afstand van de bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, bedraagt minimaal 3 meter;
- De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan, bedraagt maximaal 15 meter.

Deze bebouwingsvoorschriften zijn eveneens in de regels verankerd.

2.2.5 Duurzaamheid

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

De gemeente Cranendonck heeft in mei 2015 tevens een duurzaamheidsbeleidsnota opgesteld. Hierin staat onder andere beschreven dat in de gebouwde omgeving van de gemeente Cranendonck meer nadruk gelegd zal worden op duurzaamheid. De focus ligt op het actief stimuleren van duurzaam bouwen. Hierbij kan gedacht worden aan energieprestatie-eisen voor nieuwbouw en bijvoorbeeld het toekennen van energielabels aan alle woningen in de gemeente. De gemeente Cranendonck streeft naar een afname van het gemiddelde energielabel in de gemeente. De Ruimte voor Ruimte woningen zullen in lijn met deze nota een duurzaam karakter hebben. Met de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen voor de beoogde woningen zal nader aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid.

2.2.6 Ontsluiting en parkeren

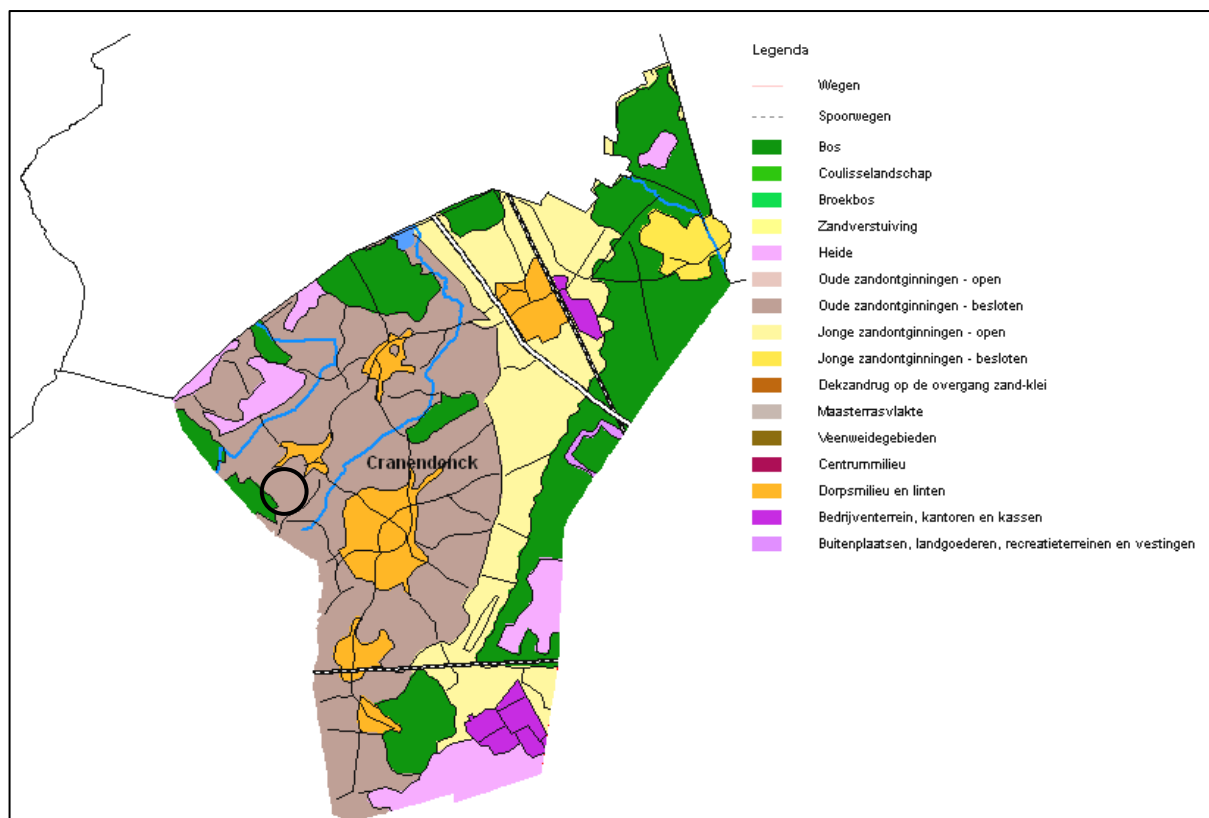
Het plangebied is thans ontsloten aan twee straten: Toom en Asbroekweg. Eén woning zal worden ontsloten aan de Asbroekweg en twee woningen worden ontsloten aan de Toom. De drie woningen zullen ieder worden voorzien van een eigen oprit.

Uitgangspunt bij de realisatie van de nieuwbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De benodigde parkeerruimte wordt voorzien op minimaal twee auto's per nieuwe woning. Er zullen derhalve minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. De beoogde Ruimte voor Ruimte kavels bieden hiertoe voldoende ruimte. De parkeernorm is tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

3.1 Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de oostzijde van de gemeente liggen grote boscomplexen. Verspreid door de gemeente liggen meerdere kleinere boscomplexen. Grenzend aan het grote bosgebied aan de westzijde liggen aan de zuidzijde van de gemeente heidegebieden. In het noordwesten van de gemeente komen enkele beekdalen voor, welke gekenmerkt worden door een strokenverkaveling en landschappelijke beplantingen. De beekdalen doorsnijden de oude bouwlanden welke met name rondom de kernen gelegen zijn. De dorpen liggen als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De oude zandontginningen zijn kleinschalig, met een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter. Kenmerkend zijn de akkercomplexen (bolle akkers) met aan- en omliggende buurtschappen en groenstructuren. De jonge ontginningen zijn grootschaliger en minder karakteristiek. Door ruilverkaveling, normalisatie van watergangen en grootschalige landinrichting heeft een nivellering van de verschillen tussen de oude en nieuwe ontginningen plaatsgevonden. Navolgende figuur geeft een overzicht van de landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck weer, waarbij het plangebied is omcirkeld.



Figuur 13: Landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck

3.2 Bebouwingsstructuur

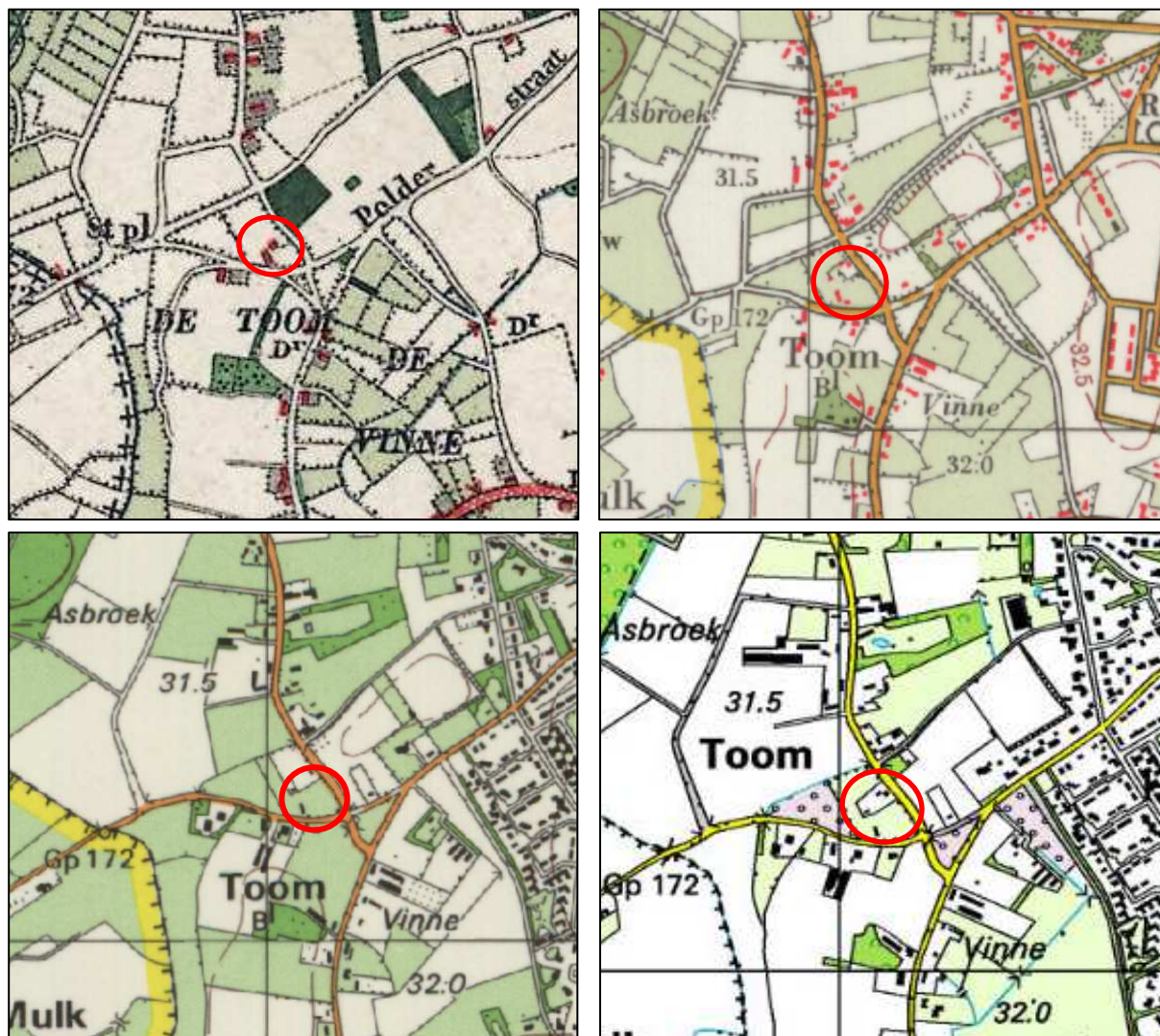
In de gemeente Cranendonck zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Maarheeze, Soerendonck, Budel, Budel-Schoot, Budel-Dorplein en Gastel. Het plangebied is gelegen ten westen

van de kern Budel aan de Asbroekweg-Toom. De gemeente Cranendonck bestaat sinds 1997; voor die tijd was Budel een zelfstandige gemeente.

De kern Budel is ontstaan als esdorp in een agrarisch landschap. Het dorp is opgebouwd vanuit de kern rondom de plaatselijke kerk en kan daarom getypeerd worden als kerkdorp. Deze historische kern is nog steeds als zodanig herkenbaar en in gebruik als centrumfunctie. Vanuit de kern verbonden uitvalswegen Budel met de omgeving. Inmiddels zijn langs deze uitvalswegen uitbreidingen gerealiseerd waardoor de kern flink gegroeid is, ook richting het plangebied aan de Asbroekweg-Toom. Op korte afstand ten westen van de kern Budel is de bebouwingsconcentratie 'Cranendoncklaan-Toom-Asbroekweg-Driebokstraat' gelegen met daarin het plangebied. De bebouwingsconcentratie ligt op zeer korte afstand van de kern Budel. De bebouwingsconcentratie is te kenmerken als landelijk gebied met een agrarisch karakter waarin veelal woonfuncties plaats hebben. Onder andere door haar herkenbare beplantingsstructuur richting de dorpskern en haar landelijke karakter is de bebouwingsconcentratie passend in het agrarische landschap.

Toom betreft een oud gehucht waar van oudsher dertien boerderijen gevestigd waren. Op historische topografische kaarten is de groei van de bebouwingsconcentratie in de loop der jaren duidelijk zichtbaar. Binnen de brink is op oude kaarten reeds bebouwing te zien. In de loop der jaren is zowel de groei van bebouwing aan Toom als aan de Asbroekweg duidelijk te zien. Aan de brink centreert de bebouwing zich voornamelijk in het zuiden van de bebouwingsconcentratie, aan de zuidzijde van de Asbroekweg (zie voornamelijk historische kaart van het jaar 2004). De toevoeging van een woning aan de Asbroekweg, tegenover de reeds aanwezige woningen, is daarmee een passende ontwikkeling binnen de bebouwingsconcentratie, waarmee een meer cluster wordt gecreëerd. Met de toevoeging van twee woningen aan Toom wordt aangesloten bij de ligging van de bestaande woning direct ten noorden van het plangebied en zal daarmee sprake zijn van een lintbebouwing.

Navolgende figuur betreft een beeld van de historische en huidige bebouwingsstructuur van de bebouwingsconcentratie 'Cranendoncklaan-Toom-Asbroekweg-Driebokstraat' en omgeving. De groei van de bebouwingsstructuur binnen de bebouwingsconcentratie, met name de bebouwing aan de zuidzijde van Asbroekweg, is hierbij duidelijk zichtbaar.



Figuur 14: Topografische kaart uit 1905 (linksboven), 1975 (rechtsboven), 1985 (linksonder) en uit 2004 (rechtsonder) voor het plangebied en omgeving (Bron: topotijdreis.nl)

Het gehucht Toom is rond 1905 al op kaarten terug te vinden. De bebouwingsconcentratie is in die tijd gelegen in agrarisch gebied en is omgeven door akkers. De kern Budel is nog niet richting het de bebouwingsconcentratie uitgebreid en de bebouwingsconcentratie ligt redelijk afgezonderd in het agrarische landschap. Op het beeld uit 2004 is te zien dat de kern Budel flink is uitgebreid richting het plangebied. De bebouwingsconcentratie is in de huidige situatie echter nog steeds duidelijk te onderscheiden van de kern en heeft ondanks haar ligging op zeer korte afstand van de kern een sterk open en agrarisch karakter.

3.3 Infrastructuur

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck ligt de Rijksweg A2. Vanuit het plangebied is deze Rijksweg te bereiken via de kern Maarheeze. De grotere ontsluitingswegen in de omgeving van het plangebied betreffen de wegen Grensweg, Maarheezeweg, Zitterd, Molenheide en De Kleine Bruggen. Het plangebied is gelegen aan de kruising Asbroekweg-Toom te Budel.

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

4. BELEIDSKADER

4.1 Relevant rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Het plangebied wordt ontwikkeld met toepassing van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Met toepassing van deze provinciale regeling wordt de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verbeterd door het beëindigen van intensieve veehouderijen. Met de toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt meer ruimte voor ontwikkelingen geboden in gebieden met een multifunctioneel karakter. Ruimte voor Ruimte woningen vallen niet binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma maar kunnen worden opgericht in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze provinciale regeling is vastgelegd in de regels van de Verordening ruimte. In paragraaf 4.2.2 wordt de Verordening ruimte nader toegelicht. De beoogde herontwikkeling heeft geen rechtstreekse betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) is aangegeven dat toepassing van de ladder niet nodig is bij ruimtelijke plannen welke bebouwing reduceren of verplaatsen. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In ruil voor de bouw van de beoogde woningen wordt derhalve stalruimte ten behoeve van de intensieve veehouderij elders in de gemeente dan wel de provincie Noord Brabant gesaneerd, met daarbij de doorhaling van dierrechten en intrekking van de milieuvergunning. Tevens blijkt op basis van jurisprudentie dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om deze doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening ruimte wordt hierna besproken.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

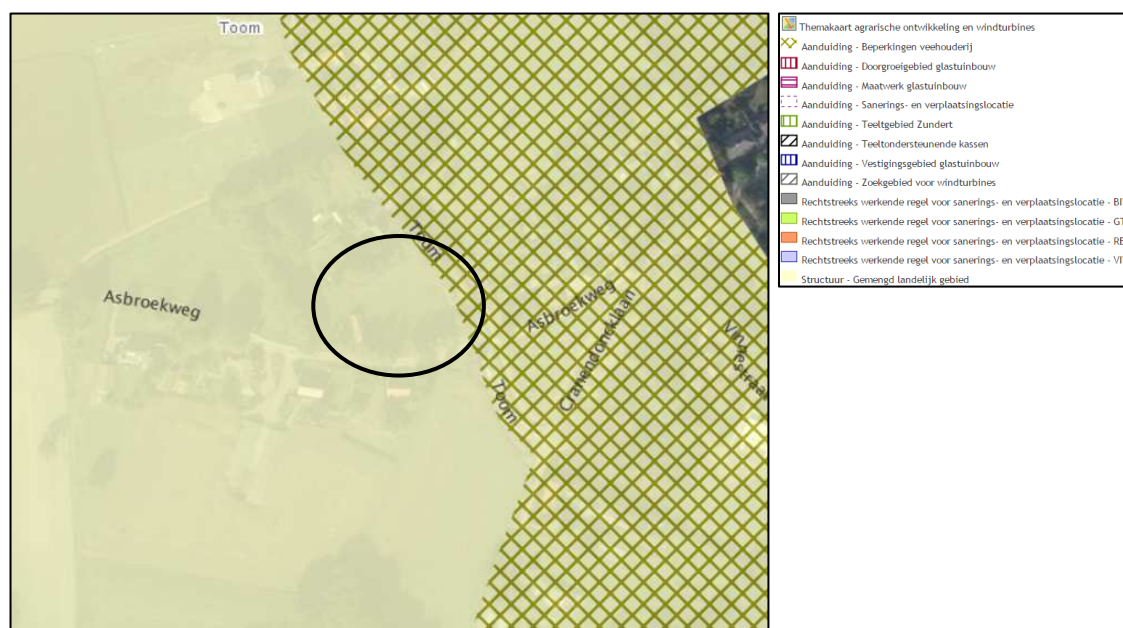
4.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna de Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

4.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

Het plangebied is in de Verordening ruimte enkel aangeduid op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'. Navolgend is een uitsnede weergegeven van deze themakaart met daarop het plangebied.



Figuur 15: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. In het 'Gemengd landelijk gebied' stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie, zoals ter plaatse van het plangebied, impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland. De oprichting van woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is passend binnen deze structuur. In paragraaf 4.2.2.4 worden de regels voor wonen in het 'Gemengd landelijk gebied' nader toegelicht.

4.2.2.3 Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

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

4.2.2.4 Artikel 7.8, Ruimte voor Ruimte binnen Gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte is aangegeven dat nieuwbouw van woningen plaats dient te vinden in de stedelijke gebieden. Onder voorwaarden is de bouw van woningen mogelijk binnen zogenoemde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en binnen de zonering integratie stad-land. Voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen wordt hierop een uitzondering gemaakt. In artikel 7.8 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woning binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

- *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
Door aankoop van drie bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Per Ruimte voor Ruimte woning is 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald.
- *de Ruimte voor Ruimte kavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gelegen;*
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingconcentratie 'Cranendoncklaan-Toom-Asbroekweg-Driebokstraat', in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Deze bebouwingsconcentratie is verankerd in een gemeentelijke beleidsvisie. Het plangebied is aangeduid als locatie waar Ruimte voor Ruimte onder voorwaarden mogelijk is. Het plangebied wordt dan ook door de gemeente Cranendonck als ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar gezien voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen.
- *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden landschappelijk ingepast in de omgeving. De landschappelijke inpassing is vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.
- *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van drie Ruimte voor Ruimte woningen binnen een bebouwingscluster.

Per Ruimte voor Ruimte kavel moet zijn aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
- *er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*
- *de ten behoeve van de eerder bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per*

beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;

- *de rechten als hiervoor genoemd moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
- *de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
- *een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
- *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*

De bouwtitels voor de te realiseren Ruimte voor Ruimte woningen zijn aangekocht en maken als separate bijlage onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Hiermee is zeker gesteld dat voldaan is aan de voorwaarden zoals genoemd in de Verordening ruimte.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte woningen vervalt indien er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld. Deze omvang is nog niet behaald. Tenslotte is in de regels voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen dat artikel 3.2 (regels inzake kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing zijn.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

De “Strategische Visie” is koersbepalend voor de jaren 2009 tot en met 2014 en dient als toetssteen voor beleidsmedewerkers, college en gemeenteraad bij het maken van keuzes en ontwikkelen van beleid. In de strategische visie worden focuspunten voor de volgende thema’s geformuleerd: wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg. De focuspunten voor wonen en leven worden hierna genoemd.

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

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

Samenvattend wordt gesteld: *“als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor*

particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen". Met de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen aan Asbroekweg-Toom wordt een vrij agrarisch perceel ingezet voor een particulier initiatief. Bovendien kan de bouw van de woningen bijdragen aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal. De beoogde woningen doen geen afbreuk aan het groene en rustieke karakter van de gemeente Cranendonck alsmede het landelijke karakter van de bebouwingsconcentratie. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie. Met de beoogde ontwikkeling wordt tevens ingespeeld op het 'levensloopbestendig bouwen', wat bijdraagt aan de beleidsdoelen van de 'Woonvisie 2012-2022'.

4.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck' vastgesteld. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie (Wonen en Leven, Werk en Economie, Recreatie en Toerisme, Zorg en Onderwijs) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt.

Voor het thema Wonen en Leven is in de structuurvisie opgenomen:

"Cranendonck is een heerlijke plaats om in te wonen en te verblijven. De gemeente zet zich in om te komen tot een rustieke fijne leef- en woonomgeving. Alle zes de kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken, dit geldt ook voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Stuk voor stuk dragen alle kernen levendigheid uit doordat er altijd wel iets gebeurt en door de aanwezigheid van het grote verenigingsleven. Voor jong en oud zijn er geschikte woningen omdat in iedere kern het woningaanbod gevarieerd is. Hierdoor behoudt Cranendonck haar charme."

In de Structuurvisie is opgenomen dat woningbouw binnen de aangegeven bebouwingsconcentraties mogelijk is door middel van het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling en middels boerderijsplitsing. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Cranendoncklaan-Toom-Asbroekweg-Driebokstraat'. De beoogde herontwikkeling vindt plaats in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. De beoogde herontwikkeling past binnen de kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

4.3.3 Visie bebouwingsconcentraties

Een bebouwingsconcentratie betreft een verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een duidelijke (historisch gegroeide) clustering van bebouwing. De woonfunctie heeft de overhand en wordt in mindere mate afgewisseld door (niet-) agrarische bedrijven. Binnen een dergelijke clustering van bebouwing wordt de eventuele toevoeging van burgerwoningen in ruimtelijk en functioneel opzicht toelaatbaar geacht.

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

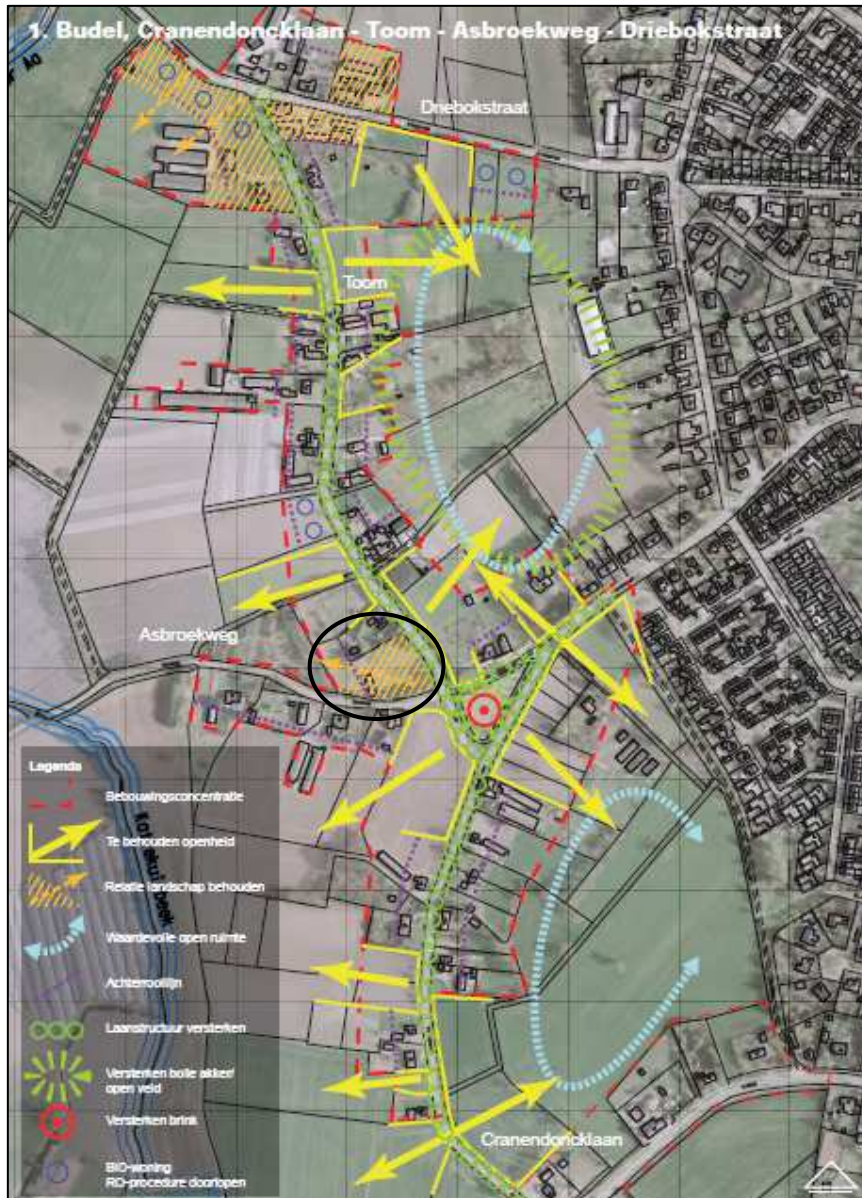
woning per bebouwingsconcentratie. Tevens zijn in de Visie bebouwingsconcentraties de voorwaarden uit de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte Cranendonck 2009' integraal opgenomen.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Cranendoncklaan-Toom-Asbroekweg-Driebokstraat'. In de 'Visie bebouwingsconcentraties' is het plangebied opgenomen als locatie voor 'Ruimte voor Ruimte-woning onder voorwaarden'. Navolgende figuur geeft deze kaart uit de visie weer met daarop het plangebied aangeduid.



Figuur 16: Kaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' met plangebied

Tevens is er voor iedere bebouwingsconcentratie een analysekaart opgenomen. Navolgende figuur geeft de analysekaart uit de 'Visie bebouwingconcentraties' weer waarbinnen het plangebied valt.



Figuur 17: Analysekaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' met plangebied

Op de analysekaart is een aanduiding opgenomen die aangeeft dat bij herontwikkeling van het plangebied sprake moet zijn van 'het behouden van de relatie met het landschap'. Daarnaast ligt aan de oostzijde van het plangebied de aanduiding 'laanstructuur versterken'. Bij invulling van het plangebied is het gehele kadastrale perceel, geheel gelegen binnen de bebouwingsconcentratie, benut voor de invulling van drie woningen. Hiermee worden twee woningen aan Toom gesitueerd en één aan Asbroekweg. Op navolgende figuur is de beoogde planologische situatie geprojecteerd op een luchtfoto. De clustering van de bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie is daarbij eveneens weergegeven.



Figuur 18: Beoogde planologische situatie op luchtfoto met beoogde clustering

De op de analysekaart aangegeven zichtlijn ('het behouden van de relatie met het landschap') wordt in overleg met de gemeente Cranendonck ter plaatse niet gehandhaafd in de stedenbouwkundige inpassing van het plangebied. In de huidige situatie is namelijk thans geen sprake van een doorzicht door de groene inpassing van het plangebied en de omgeving. In overleg met de gemeente kan dan ook gekozen worden voor een andere invulling, waarbij ingestoken wordt op meer kwaliteit in plaats van de 'te behouden relatie met het landschap'. Door de situering van twee woningen aan Toom en één aan Asbroekweg wordt meer kwaliteit gecreëerd binnen het plangebied, gezien de ruimte die wordt gecreëerd binnen de beoogde kavels. Met deze verkaveling is voor alle drie de kavels sprake van een logische indeling met achtertuin en situering van bijgebouwen. Daarbij wordt het plangebied ook landschappelijk ingepast, waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke kwaliteit in de omgeving.

4.3.4 Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009

De gemeenteraad van Cranendonck heeft in 2009 de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009' vastgesteld. Deze beleidsregel geeft aan, aan welke ruimtelijke en planologische regels een perceel en een te bouwen woning moeten voldoen om in aanmerking te komen voor Ruimte voor Ruimte. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de planologische procedure die gevolgd moet worden indien een locatie geschikt is voor Ruimte voor Ruimte. Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling van het plangebied getoetst aan de gemeentelijke beleidsregels voor Ruimte voor Ruimte.

1. Landschappelijke ruimtelijke aspecten

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

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden landschappelijk ingepast. Met de inpassing wordt aangesloten bij het omliggende landschap. In paragraaf 2.2.3 is de beoogde landschappelijke inpassing nader beschreven.

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

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden landschappelijk ingepast. Ter plaatse is op de analysekaart van de 'Visie bebouwingsconcentraties' wel een aanduiding weergegeven voor 'relatie landschap behouden'. Daar ter plaatse in de feitelijke situatie geen sprake is van een zichtrelatie, wordt in overleg met de gemeente Cranendonck echter ingestoken op een kwalitatief hoogwaardige inpassing van het plangebied. Daar geen sprake is van een zichtlijn, kan deze ook niet behouden blijven.

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

De Ruimte voor Ruimte woningen sluiten aan op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume van de omliggende bebouwing. De stedenbouwkundige inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is reeds nader toegelicht in paragraaf 2.2.4 van onderhavige toelichting.

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

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden ingepast binnen de bebouwingsconcentratie.

- *Realisatie van een ruimte voor ruimte woning mag niet ten koste gaan van aanwezige natuurwaarden, waardevolle beplanting en/of voor het aanwezige landschapstype kenmerkende beplanting, zoals lanen, hagen, singels, bosschages, hakhout, populierenakkers of elementen zoals bolle akkers, akkercomplexen, steilranden, onverharde (historische) wegen etc. Indien er sprake is van aantasting is de locatie niet geschikt voor de ruimte voor ruimte regeling.*

De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen doen geen afbreuk aan aanwezige natuurwaarden, waardevolle beplanting of aanwezige landschapstypen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen worden landschappelijk ingepast waarmee de landschappelijke structuur wordt versterkt.

- *Bij gebruik van afschermende beplanting dient zo veel mogelijk gebruik te worden gemaakt van beplantingselementen die reeds kenmerkend zijn voor het landschapstype waarin de*

woning wordt gerealiseerd. Tevens dient de beplantingssoort(en) op de voor het landschap kenmerkende soorten te worden afgestemd. Derhalve zijn landschapsvreemde elementen zoals coniferenhagen minder gewenst en gaat de voorkeur uit naar bijvoorbeeld beukenhagen nabij de oude bouwlanden en wilgen- of elzenhagen in de natte gebieden.

Met de beoogde landschappelijke inpassing wordt slechts gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. De beoogde landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.3.

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

2. Stedenbouwkundige aspecten

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

Het plangebied is in de gemeentelijke 'Visie bebouwingsconcentraties' aangewezen als gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Cranendoncklaan-Toom-Asbroekweg-Driebokstraat'. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen sluiten voor wat betreft verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume aan bij de omliggende bebouwing. Door de toevoeging van de drie woningen binnen de bebouwingsconcentratie, met de daarbij behorende landschappelijke inpassing, wordt het cluster ter plaatse verder gecompleteerd tot een daadwerkelijk bebouwingscluster.

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

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Cranendoncklaan-Toom-Asbroekweg-Driebokstraat' zoals vastgelegd in de 'Visie bebouwingsconcentraties'.

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

Het plangebied kent een oppervlakte van circa 5.100 m². De beoogde Ruimte voor Ruimte kavels kennen ieder een oppervlakte van circa 1.700 m².

- *Waar mogelijk heeft de situering van een nieuwe woning binnen een cluster de voorkeur boven plaatsing naast of aan de rand van het cluster. Dit resulteert in een verdichting van bebouwing in plaats van een uitbreiding. Daarbij dient wel aandacht te bestaan voor behoud van eventuele landschappelijk waardevolle doorzichten en landschapselementen; het ontstaan van woonstraten, waarbij bebouwing en beplanting tot een dicht straatbeeld leiden, is in geen geval wenselijk.*

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Cranendoncklaan – Toom – Asbroekweg – Driebokstraat'. Met de beoogde herontwikkeling wordt een drietal woningen opgericht binnen een cluster. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan van eventuele landschappelijk waardevolle doorzichten en landschapselementen. De toevoeging van de drie woningen, met daarbij behorende landschappelijke inpassing van het

plangebied, biedt juist een meerwaarde voor het verder completeren van het bebouwingscluster ter plaatse.

- *De voorgevelrooilijn van de ruimte voor ruimte woning moet aansluiten bij de voorgevelrooilijn van de omliggende bebouwing, tenzij vanuit planologisch oogpunt een andere afstand tot de weg gewenst is, waarbij minimaal 5 meter vanuit de grens van de weg aangehouden wordt.*
Binnen de woonbestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen, waarbij rekening is gehouden met de voorgevelrooilijn op een afstand van 5 meter vanuit de grens van de wegen.
- *De nieuwe woning moet aansluiten bij de hoofdkenmerken van de omliggende bebouwing (bouwmassa, architectuur, bouwvolume, bouwhoogtes).*
Voor wat betreft bouwmassa, architectuur, bouwvolume en bouwhoogtes wordt aangesloten bij reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. De stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is reeds nader toegelicht in hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting.
- *Per ruimte voor ruimte kavel zal de gemeente een maximale goot- en nokhoogte vaststellen met dien verstande dat de maximale goothoogte nooit hoger zal liggen dan op 7 meter en de nokhoogte op 10 meter.*
In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de goothoogte maximaal 4 meter bedraagt en de nokhoogte maximaal 9 meter.
- *De gemeente kan specifieke eisen stellen aan de erfafscheidingen zowel qua maatvoering als materiaal gebruik.*
In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de hoogte van erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter. Indien door de gemeente specifieke eisen worden gesteld aan erfafscheiding zal daar rekening mee worden gehouden.
- *Inbreidingslocaties gaan voor uitbreidingslocaties.*
Het plangebied is in de 'Visie bebouwingsconcentratie' aangeduid als locatie waar Ruimte voor Ruimte onder voorwaarden mogelijk is. Het plangebied wordt dan ook door de gemeente Cranendonck als ruimtelijk aanvaardbaar gezien voor de beoogde Ruimte voor Ruimte ontwikkeling.

3. Bouwkundige en Planologische aspecten

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

sprake van een goed woon- en leefklimaat. In paragraaf 6.2 wordt het aspect geur nader toegelicht. Ook worden geen natuurwaarden aangetast.

- *Reeds geldende bouwbeperkingen zijn ook m.b.t. ruimte voor ruimte woningen onverkort van kracht. Te denken valt aan bebouwingsvrije zones nabij hoogspanningsleidingen, buisleidingen of aan geluidszones nabij wegen of bijvoorbeeld zones waar welstand nog geldt.* Er gelden geen belemmeringen voor wat betreft bebouwingsvrije zones.

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

In paragraaf 2.2.5 is nader aandacht besteed aan duurzaam bouwen.

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

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

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

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de goothoogte maximaal 4 meter bedraagt en de nokhoogte maximaal 9 meter. Daarmee zullen de hoogtes altijd beneden de respectievelijk 7 en 10 meter blijven.

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

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

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

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

Een goothoogte van 3 meter en nokhoogte van 5,5 meter zijn in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

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

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

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

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

4. Milieukundige aspecten

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

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

5. Passende bestemming

In de meeste gevallen is het op een ruimte voor ruimte kavel niet direct mogelijk een woning te bouwen. Vaak hebben deze locaties bestemmingen als 'agrarisch', 'groen' etc., of er ligt wel een woonbestemming maar geen bouwblok. Om toch een woning te kunnen bouwen moet er een bestemmingsplan wijziging plaatsvinden (partiële herziening), die het (planologisch) mogelijk maakt een woning te bouwen.

Middels onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. De huidige agrarische bestemming wordt hiermee omgezet naar driemaal de bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte'.

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

In de 'Visie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck worden nog enkele aanvullende voorwaarden gesteld ten aanzien Ruimte voor Ruimte woningen. Navolgende voorwaarden worden gesteld in aanvulling op de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009':

- *Een Ruimte voor Ruimte woning kan enkel worden gerealiseerd aan een verharde weg.*
Het plangebied is gelegen aan Asbroekweg en Toom. Deze beide wegen betreffen verharde wegen.
- *De Ruimte voor Ruimte kavel moet een minimale breedte kennen van 25 meter, waarbij voor bebouwing een afstand van minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden.*
De beoogde Ruimte voor Ruimte kavels kennen een frontbreedte van ieder ten minste 25 meter. Binnen de woonbestemmingen zijn 'bouwvlakken' opgenomen, waarbij de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht is genomen.
- *Er moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. De uitwerking hiervan moet onderdeel van de exploitatieovereenkomst.*
Met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt hieraan nader aandacht besteed.

4.3.5 Woonvisie 2012–2022

De gemeente Cranendonck heeft in 2012 een geactualiseerde woonvisie vastgesteld; 'Woonvisie 2012–2022'. De nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Het is de basis voor

onderhandelingen met corporaties, projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten.

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

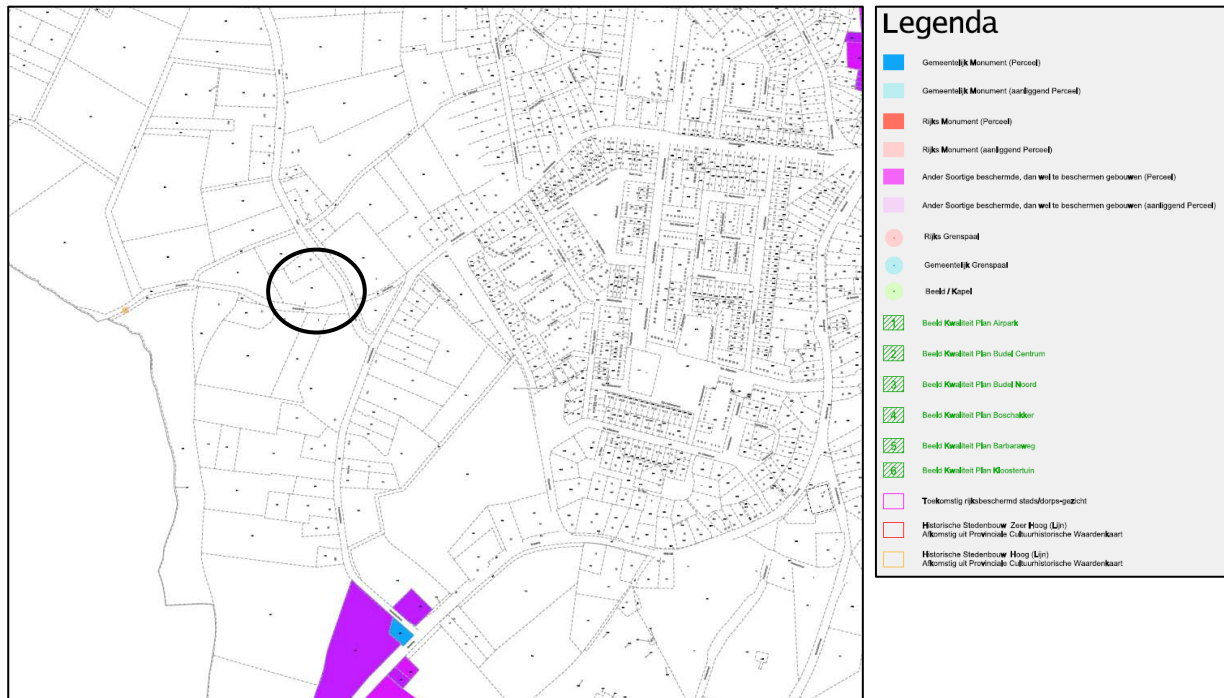
1. Behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
2. Een goede vestigings- en leefomgeving voor categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
3. Kwaliteit en duurzaamheid zijn uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen;
4. Iedere kern behoudt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

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

Ten behoeve van de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen wordt geen gebruik gemaakt van het gemeentelijk bouwcontingent, maar van bouwtitels in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de beleidsdoelen 1 en 4.

4.3.6 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft gekozen voor een welstandsbeleid waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn. Volgens de welstandskaat Budel-Gastel is het plangebied niet gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is. Ook in de nabije omgeving van het plangebied liggen geen gebieden waarvoor een aanvullende welstandstoetsing aan de orde is. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de welstandskaat Budel-Gastel, waarbij het plangebied is aangegeven met een zwarte cirkel.



Figuur 19: Uitsnede welstandskaat Budel-Gastel met in de zwarte cirkel het plangebied

4.3.7 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 22 juni 2016 met vaststelling van de visie 'Omdenken in Cranendonck' de kader voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten vastgesteld. Met deze kaders is de basis gelegd voor een goed woningbouwprogramma dat ook als input dient voor een goed gesprek met burgers, ondernemers, corporatie(s), bestuur en management. De kaders bieden input voor het stellen van prioriteiten in de woningbouwprogrammering maar ook in de inzet van beschikbare middelen daaraan gekoppeld. De woningmarkt is steeds in beweging. Het steeds opnieuw krijgen van inzicht in de vraag van de burger is belangrijk. Flexibel kunnen reageren en samen met marktpartijen en corporaties actief zoeken naar mogelijkheden is noodzaak.

Cranendonck zit net als veel andere gemeenten middenin een omslag van nieuwbouwplanologie naar planologie van de bestaande voorraad. Het traditionele verdienmodel geënt op groei, grondverkoop en nieuwbouw voldoet in veel gevallen niet meer. De komende decennia staan vooral in het teken van goed beheer, transformatie, het toevoegen van kwaliteit en woningbouwprojecten met veel toegevoegde- en lange termijn waarde voor de Cranendonckse woningmarkt en doorontwikkeling en versterking van alles wat er al is: bestaande wijken, kernen en woningen.

Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de Nota Omdenken van de gemeente Cranendonck.

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn

Er is behoefte aan vrijstaande woningen in het buitengebied. Deze ontwikkeling ziet toe op toevoeging van drie vrijstaande woning en past hiermee binnen de woningbehoefte op (middel) lange termijn.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Door de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt elders in Noord-Brabant ruimtelijke kwaliteit behaald. Per saldo vindt er door toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte een kwaliteitsverbetering plaats.

Ook wordt door een goede landschappelijke inpassing bij inpassing van woningen op een ruimtelijk geschikte locatie hiervoor een ruimtelijke kwaliteitverbetering behaald.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Op locatie wordt geen bijdrage geleverd aan transformatie of het oplossen van ongewenste leegstand. Door de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt elders in Noord-Brabant een bijdrage geleverd aan transformatie en/of leegstand. De ontwikkeling binnen het plangebied levert hier niet direct een bijdrage aan.

4. Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen

Er is geen bijdrage aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen. Wel wordt de woning levensloopbestendig gerealiseerd, zodat het een toekomstbestendige woning wordt.

5. Bijdrage aan sociale cohesie

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als “het stimuleren van ontmoeten en delen”. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen betreffen vrijstaande woning gelegen in het buitengebied van Budel. En draagt daardoor niet bij aan de sociale cohesie. De bouw van woningen draagt wel bij aan de levendigheid in een dorp.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

De woningen dienen aan de wettelijke vereisten te voldoen. Daarbij is met de situering van de woningen gezocht naar een zo optimaal mogelijke situering ten opzichte van de zon. Dit kan bijdragen aan het realiseren van meer duurzame oplossingen in kader van zonnepanelen.

5. NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

5.1 Natuur

De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met de invoering van de Wet natuurbescherming bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied.

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kader voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan planten en dieren) bevorderd.

Op een afstand van circa 350 meter ten westen van het plangebied is het Vogel- en habitatrichtlijngebied 'Hamonterheide, Hageven, Buitenheide' gelegen. Dit gebied is gelegen in België. Navolgende figuur betreft een weergave van de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden.



Figuur 20: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden in de omgeving

De oprichting van een drietal Ruimte voor Ruimte woningen zal geen invloed hebben op Natura 2000-gebieden.

Voor wat betreft de soortenbescherming heeft de Wet natuurbescherming tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Ingeval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden. Derhalve is in september 2016 voor Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

"Flora en fauna wet:

- *Tijdens het veldbezoek werden geen strikt beschermde soorten aangetroffen. Buiten vleermuizen zijn de enige strikt beschermde soorten die binnen het plangebied verwacht kunnen worden de Eekhoorn en met veel kleinere kans de Steenmarter.*
- *Er ontbreken verblijfplaatsen die als jaarrond beschermde vast verblijfplaatsen kunnen worden aangemerkt of als verblijfplekken die als onderdeel van de functionele leefomgeving strikt beschermd zijn.*

Concluderend kan gesteld worden indien het broedseizoen tijdens de uitvoering van de plannen in acht wordt genomen, wordt als gevolg van de herontwikkeling van de locatie, zowel in de uitvoerende fase als daarna, geen negatieve effecten verwacht op strikt beschermde soorten, hun verblijfplekken en leefgebieden.

Waarnemingen van licht beschermde soorten betroffen sporen van Bosmuis. Tevens worden een aantal andere licht beschermde soorten zoogdieren met een grote zekerheid verwacht. Ook aanwezigheid van licht beschermde amfibieën kan niet uitgesloten worden. Voor deze soorten geldt vrijstelling en wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen.

Mitigerende en compenserende maatregelen:

- *Bij ingrepen in het groen en slopen van bebouwing dient het broedseizoen in acht te worden genomen. Als broedseizoen wordt de periode half maart-half juli aangemerkt. Ook als na die periode nog broedende vogels of nestjongen worden waargenomen dan geldt dat het broedseizoen nog niet is afgelopen is.*
- *Voor aanwezigheid van licht beschermde zoogdieren en amfibieën dient de zorgplicht in acht genomen te worden. D.w.z. dat men verstoring, verwonding en doden van licht beschermde diersoorten zoveel mogelijk tracht te voorkomen. Bij grondwerkzaamheden, sloop van stenen schuur en verwijdering van afval en ander materiaal dient men voorzichtig te werk gaan.*

Ontheffingsaanvraag:

Indien voornoemde voorzorg- en mitigerende maatregelen in acht worden genomen is een ontheffingaanvraag niet noodzakelijk

Vervolg onderzoek:

Vervolg onderzoek is niet noodzakelijk.

Samenvattend:

Indien de hiervoor genoemde voorzorg- en mitigerende maatregelen in acht worden genomen, worden tengevolge van uitvoering van de plannen en herontwikkeling van de planlocatie geen negatieve effecten verwacht op beschermde natuurgebieden en strikt beschermde soorten en hun leefgebied. Ontheffingsaanvraag en vervolgonderzoek is niet noodzakelijk."

De quickscan flora en fauna (Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek, projectnummer 1608-2, d.d. 29 september 2016) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.2 Archeologie

5.2.1 Verdrag van Valletta

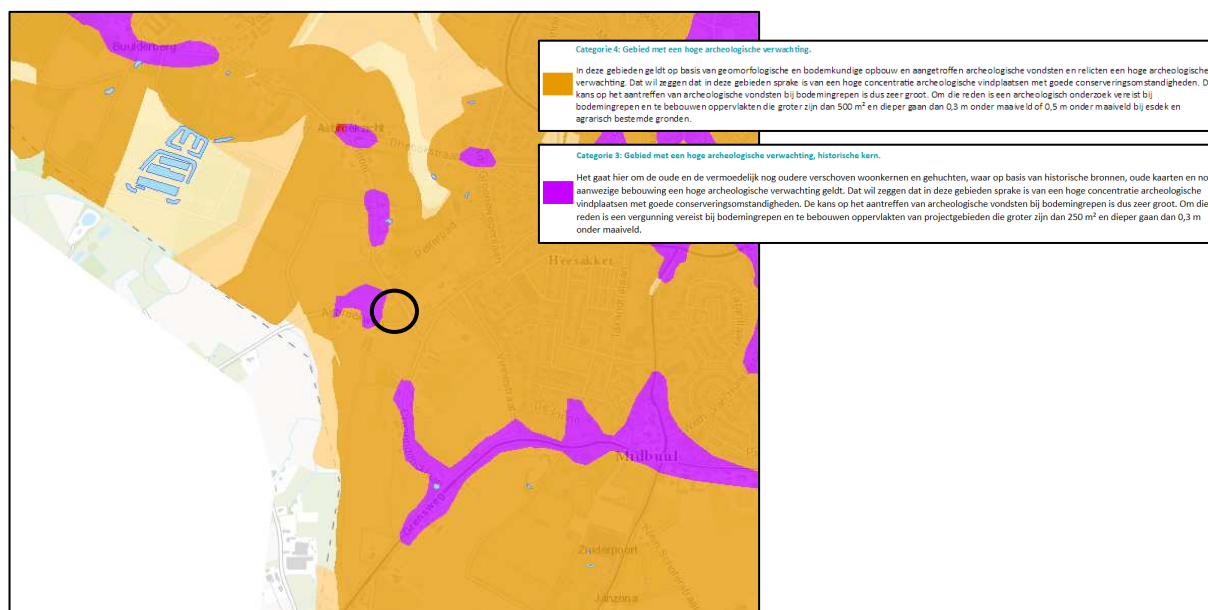
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.2.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

5.2.3 Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten

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



Figuur 21: Uitsnede erfgoedkaart (bron: atlas.odzob.nl/erfgoed)

Het plangebied is op de erfgoedkaart deels aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Daarnaast is het plangebied deels aangeduid als: 'Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m.

Ter plaatse van het plangebied worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen, waarmee juridisch wordt verankerd dat indien bij de bouw de genoemde archeologische drempelwaarden worden overschreden, middels archeologisch onderzoek aangetoond zal worden dat ter plaatse geen archeologische waarden verloren gaan.

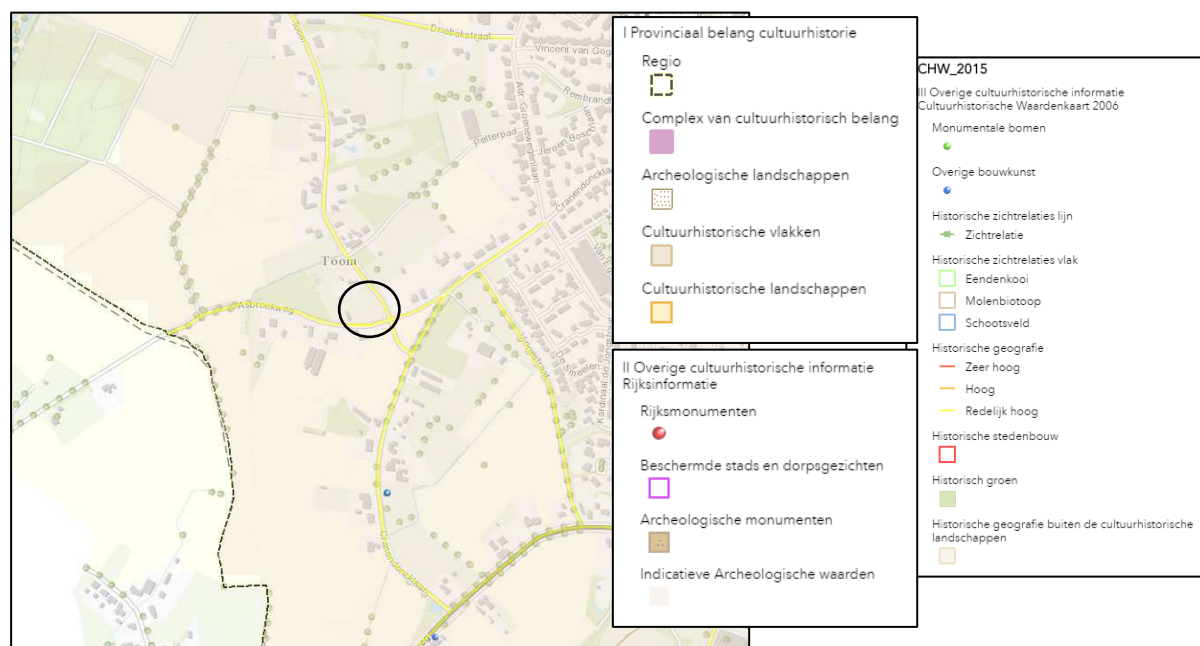
Indien tijdens de bouw van de beoogde woning archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, dient dit altijd gemeld te worden bij de gemeente Cranendonck, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

5.3 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is gelegen in de regio Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Volgens de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart betreft zowel de Asbroekweg als de Toom een historische geografische lijn van redelijk hoge waarde. Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse een drietal Ruimte voor Ruimte woningen opgericht. De beoogde herontwikkeling zal geen effect hebben op de historische geografische lijnen ter plaatse.

In de directe nabijheid van het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 22: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant met in de zwarte cirkel het plangebied

De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

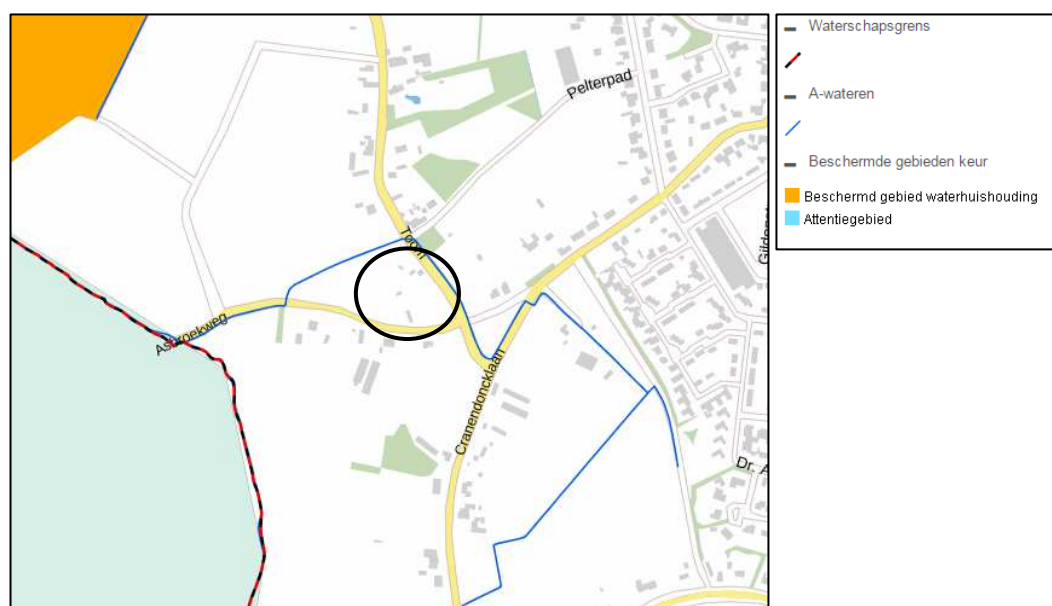
waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerende landbouw, met als randvoorwaarde de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurschap. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de gestelde doelen.

Op de overige plankaarten 'Veiligheid en groene groei' en 'Kaart 2 Gezondheid' is het plangebied niet aangeduid.

6.1.3 Beleid Waterschap De Dommel

6.1.3.1 Keur 2015

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



Figuur 24: Uitsnede Keurkaart 2015

Het plangebied is niet aangeduid als gelegen in een attentiegebied of een keurgebied. Aan de overzijde van de straat Toom is wel een A-water gelegen. De waterafwikkeling zal binnen het plangebied plaatsvinden en daarmee geen invloed hebben op deze watergang.

6.1.3.2 Waterbeheerplan 2016-2021, Waardevol Water

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. 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. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. 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.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de toevoeging van drie vrijstaande woningen ter plaatse van het plangebied. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 1.200 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouwen, bijgebouwen en erfverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

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

6.1.4 Gemeentelijk waterbeleid

6.1.4.1 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck voor de periode 2016 tot en met 2020 volgens welk beleid invulling wordt gegeven aan stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat. De hoofddoelstellingen in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan zijn:

- Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- Doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
- Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt.

Voor nieuwbouw geldt dat een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden waarbij een waterhuishoudingsplan opgesteld dient te worden. Uitgangspunt daarbij is dat voldoende drooglegging gegarandeerd kan worden ten aanzien van grondwater zodat men in en rond de woning 'droge voeten' houdt. Hier wordt in navolgende subparagraaf verder op ingegaan.

6.1.4.2 Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van afvoer en verwerking hemelwater is in het document 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck' nader uitgewerkt. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het landelijke beleid en het beleid van het waterschap. Het gemeentelijke beleid is erop gericht de kansen voor ontvlechting van hemelwater en afvalwater in de toekomst zoveel als mogelijk aan te grijpen.

Bij nieuwbouw wordt tijdens de watertoets gekeken of een gebied geschikt is om te bebouwen. Hierbij wordt gekeken of grondwater belemmerend kan zijn voor de bestemming van het gebied en zo ja welke maatregelen in de inrichtings- en bestemmingsfase nodig zijn. De benodigde maatregelen moeten worden uitgevoerd om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen. Om meer zekerheid te geven worden voortaan bouwpeilen aangegeven door de gemeente. Door bouwpeilen af te geven wordt gestuurd op de hoogteligging van een pand. Hiermee wordt voorkomen dat een pand lager

wordt aangelegd dan de omgeving, waardoor de kans op grondwateroverlast (en hemelwateroverlast) wordt verkleind.

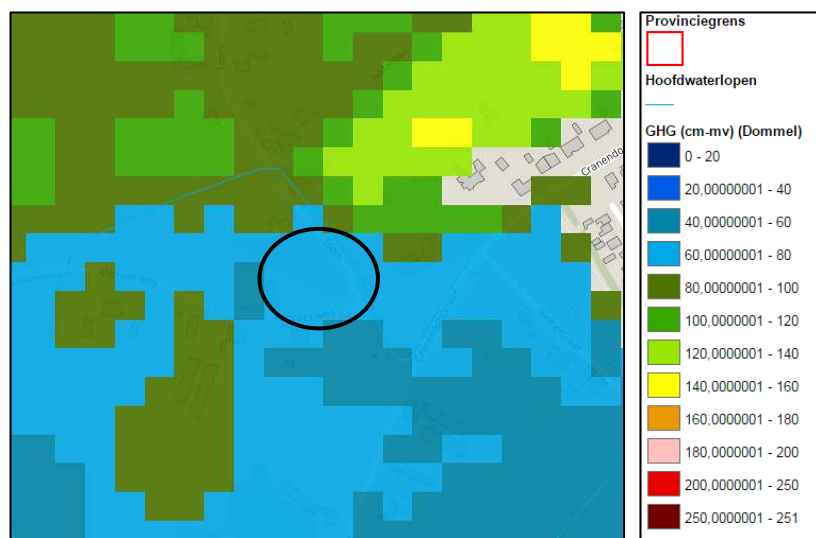
Voor de ontwikkeling van een woning in het buitengebied geldt dat dat deze worden aangesloten op drukriolering. Hemelwater van deze woningen mag niet op drukriolering worden geloosd. Hemelwater dient decentraal te worden verwerkt. Het hemelwater van openbare verhardingen buiten de bebouwde kom (die in beheer zijn bij de gemeente) wordt eveneens decentraal verwerkt, hoofdzakelijk door het water af te voeren naar naastliggende bermen en sloten.

Bij nieuwbouw van bijvoorbeeld een woning in het buitengebied kan het hemelwater veelal ruimschoots op eigen terrein worden verwerkt en geborgen. Hetzij door middel van berging in een vijver dan wel het treffen van andere voorzieningen, zoals infiltratie in een verlaagd grasveld, het afvoeren op een sloot of een greppel of het gebruik van infiltratiekratten. Ten behoeve van compensatieberging dient bij een verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² een berging van 15 mm te worden gerealiseerd en bij een toename verhard oppervlak van meer dan 2.000 m² 60 mm. Er dient te worden zorggedragen voor een noodoverloop van de compensatieberging naar een laagte, watergang of regenwaterriool.

6.1.5 Waterparagraaf

6.1.5.1 Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft hoge zwarte enkeerdgrond en bestaat uit lemig fijn zand (bodemtype zEZ23). Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 60 en 80 centimeter beneden maaiveld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant, waarop de GHG ter plaatse van het plangebied inzichtelijk is gemaakt.



Figuur 25: GHG ter plaatse van het plangebied

6.1.5.2 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening

wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied. Echter, op basis van gemeentelijk beleid dient ook bij een toename van verhard oppervlak beneden de 2.000 m² een berging te worden gerealiseerd van 15 mm. per m². Ter plaatse van het plangebied wordt een drietal woningen gerealiseerd. Per woning wordt een verhard oppervlak van circa 400 m² verwacht, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding. In totaal zal de oppervlakte verharding binnen het plangebied toenemen met circa 1.200 m². Per woning dient dan ook ruimte 6 m³ hemelwater te worden geborgen op eigen terrein. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

Ter plaatse van het plangebied kan gebruik worden gemaakt van het afvoeren van het hemelwater naar een laagte op het eigen perceel (wadi). Andere mogelijkheden voor infiltreren van hemelwater zijn het opvangen in infiltratiekragen of grindkoffers. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 26: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 60 tot 80 centimeter beneden maaiveld. Indien wordt gekozen voor een wadi, zal deze met een maximale diepte van 60 centimeter een omvang kennen van 10 m² per kavel. Met de aanvragen van de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zal nader ingegaan worden op het hemelwaterafvoer.

6.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

6.2 Geurhinder

6.2.1 Inleiding

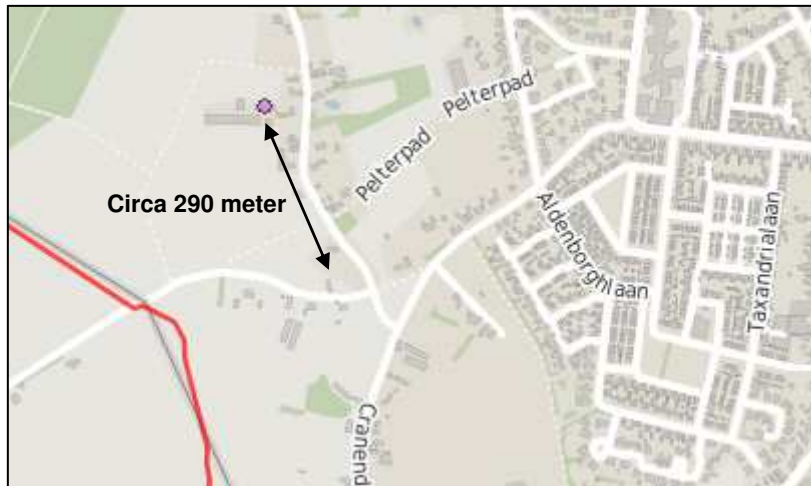
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van $14 \text{ oue}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied.

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wgv de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van $1 \text{ oue}/\text{m}^3$ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden de wettelijke standaardnormen van $14 \text{ oue}/\text{m}^3$ en $3 \text{ oue}/\text{m}^3$.

Voor dieren waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld gelden vaste afstanden. Voor het buitengebied geldt dat er sprake is van een vaste afstand van 50 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object. Voor plannen in de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object.

6.2.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied is slechts één veehouderijbedrijf gelegen. Dit betreft het veehouderijbedrijf gelegen aan Toom 27a te Budel, op een afstand van circa 290 meter tot het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van dit veehouderijbedrijf ten opzichte van het plangebied.



Figuur 27: Ligging plangebied ten opzichte van het veehouderijbedrijf aan Toom 27a

Deze veehouderij is feitelijk gesaneerd. Ten behoeve van de sanering van deze veehouderij is thans een bestemmingsplanprocedure doorlopen voor omzetting naar woningbouwlocatie. De vergunning is echter conform de gegeven van Web BVB van de provincie Noord-Brabant nog niet ingetrokken. Op deze veehouderij zijn navolgende dierenaantallen vergund:

6021 RT, Toom 27A, BUDEL

Beschikingsdatum: 01-01-1998
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen		RAV	2e RAV	Emissie	NH3fac	Aantal	NH3	MVE	NGE	Geur	PM10
Dier	Omschrijving	code	code	punt	(kg/jr/ dierpl)	dieren	emis (kg/jr)		tot	Emis (Ou/s)	Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	48	422	0	58	0	6
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	8	31	0	2	0	0
A6	vleestieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	8,10	8	65	8	1	284,80	1
Totale						64	518	8	61	284,80	7

Figuur 28: Vergunde dierenaantallen Toom 27a te Budel (bron: BVB Brabant)

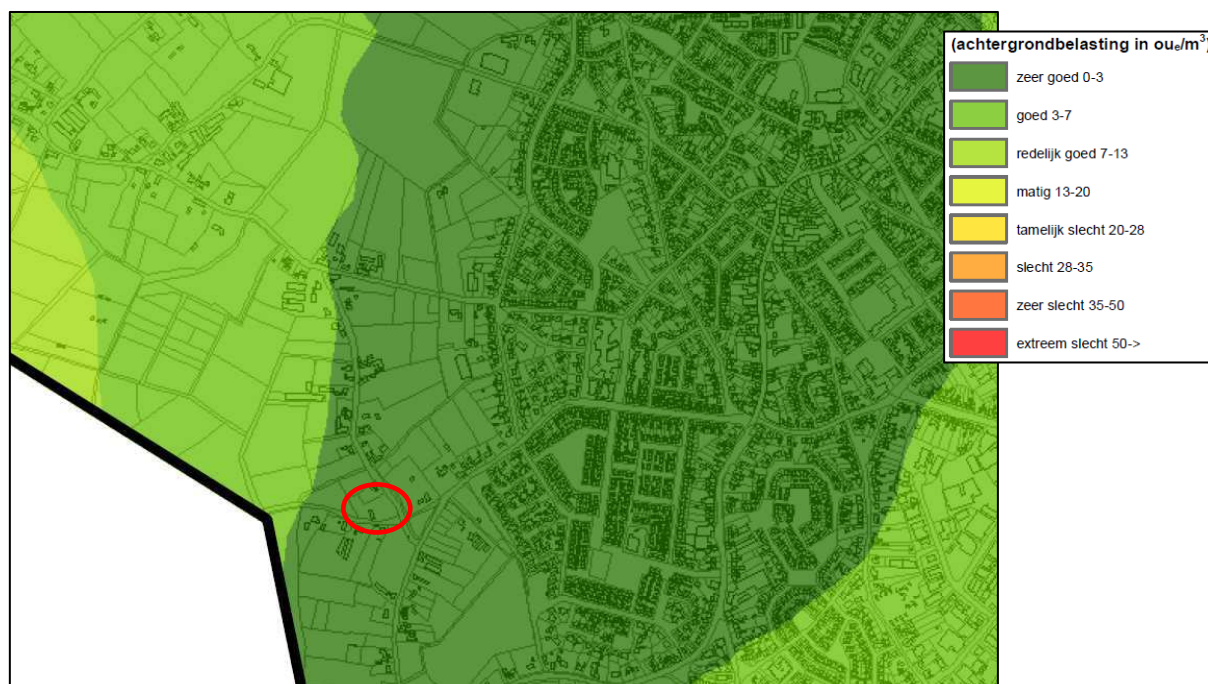
6.2.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen; de dominante veehouderij. De veehouderij aan Toom 27a is de enige veehouderij in de omgeving is betreft daarmee dan ook de dominante veehouderij.

Gesteld kan worden dat de veehouderij aan Toom 27a te Budel met dermate kleine dierenaantallen op een afstand van bijna 300 meter tot het plangebied, altijd onder de geurnorm van 14 oue/m³ zal blijven. Gesteld kan dan ook worden dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Asbroekweg-Toom te Budel geen bezwaar is in het kader van de voorgrondbelasting.

6.2.4 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Navolgende figuur geeft een beeld van de indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied (rood omcirkeld), afkomstig uit de gemeentelijke geurgebiedsvisie.



Figuur 29: Achtergrondbelasting en leefklimaat ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³. Sprake is daarmee van een zeer goed woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

6.2.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De ontwikkeling van het plangebied naar een locatie voor Ruimte voor Ruimte woningen mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen worden echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de aanwezigheid van burgerwoningen die gelegen zijn tussen het plangebied en de betreffende veehouderijen. Ontwikkeling van het plangebied naar een woningbouwlocatie belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dan ook niet meer dan thans het geval is.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Asbroekweg-Toom te Budel kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

In de omgeving van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf gelegen. Het betreft dierenpraktijk Budel-Maarheeze aan Cranendoncklaan 96 te Budel. Voor dergelijke bedrijven in het buitengebied van de gemeente Cranendonck geldt dat zij binnen milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten moeten vallen. Voor bedrijven in de milieucategorie 2 geldt dat in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van minimaal 10 meter tot een gevoelig object. Met een afstand van ruim 300 meter tot het plangebied, is de dierenpraktijk gelegen op voldoende afstand. Het aspect Bedrijven en milieuzonering is derhalve geen bezwaar.

6.4 Geluidsaspecten

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Het plangebied is gelegen aan de Toom en Asbroekweg te Budel. Voor deze beide straten geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is derhalve door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek:

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Asbroekweg, Cranendoncklaan en Toom.

Voor de gezoneerde wegen Asbroekweg, Cranendoncklaan en Toom geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een hogere waarde procedure niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een hogere waarde procedure, is voor de woningen geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

De onderzoeksrapportage ('Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (toetsing Wet geluidhinder)', door Tritium Advies BV, documentkenmerk 1604/141/RV-01, d.d. 4 oktober 2017) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1%

van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven, ook voor de 1% grens, op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekenende mate".

Aangezien de beoogde herontwikkeling de bouw van drie woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip "niet in betekenende mate" valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

6.5.2 Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck

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

6.6 Bodemgesteldheid

Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Daarom vraagt de gemeente bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen om een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740). Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een verontreiniging die het beoogde gebruik niet toestaat, is een sanering noodzakelijk voordat gebouwd kan worden. Ten behoeve van de beoogde woningen is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek:

"Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de verhogingen met enkele zware metalen in de bovengrond en het grondwater.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

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

Geconcludeerd wordt dat voor de ruimtelijke procedure en de hierop volgende aanvraag van een omgevingsvergunning er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid."

Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (M&A Milieu Adviesbureau, rapportnummer 217-Bas-vo-v1, d.d. 9 januari 2017) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

6.7 Externe veiligheid

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

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

6.7.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

6.7.2 Transport

6.7.2.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck bevindt zich tussen Budel-Schoot en Budel-Dorplein een spoortracé. De afstand tussen het plangebied en het spoortracé bedraagt circa 2.200 meter. Interactie kan normaliter dan ook niet plaatshebben.

6.7.2.2 Vervoer over de weg

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

6.7.2.3 Vervoer over het water

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

6.7.2.4 Vervoer via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen.

6.7.3 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt

wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

7.2 Algemene toelichting verbeelding

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

7.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- Gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Nadere detaillering van de bestemming
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

7.4 Toelichting bestemming

7.4.1 Wonen – Ruimte voor Ruimte

Binnen het plangebied worden drie woonbestemmingen toegevoegd. De voor 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Per bestemmingsvlak wordt een Ruimte voor Ruimte woning toegestaan met een inhoud van maximaal 900 m³ en maximaal 90 m² aan bijbehorende bijgebouwen.

7.4.2 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het is niet toegestaan om zonder een archeologisch rapport waaruit blijkt dat geen archeologische waarden zullen worden verstoord,

bouwwerken te bouwen met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld.

7.4.3 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het is niet toegestaan om zonder een archeologisch rapport waaruit blijkt dat geen archeologische waarden zullen worden verstoord, bouwwerken te bouwen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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

8.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

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

9. OVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. Gezien de aard van het project in het kader van de Wet ruimtelijke ordening zal voor deze bestemmingsplanherziening geen inspraak worden verleend.

9.2 Overleg ex artikel 1.3.1. Bro

Artikel 1.3.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De reacties van deze instanties worden, indien daar aanleiding toe bestaat, in het plan worden verwerkt.

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft het waterschap ingestemd met de beoogde ontwikkeling. De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg in een reactie laten weten de locatie voor ontwikkeling van de drie Ruimte voor Ruimte woningen planologisch aanvaardbaar te vinden. De bewijsstukken Ruimte voor Ruimte ontbreken nog. Derhalve is het bestemmingsplan nog in strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant. De bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden voor vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 25 januari 2018 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen (Staatscourant 4756). Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan als volgt aangevuld. De provincie Noord-Brabant heeft in een zienswijze kenbaar gemaakt dat bouwtitels Ruimte voor Ruimte ontbraken. Dit bestemmingsplan is aangevuld door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte. De certificaten bouwtitel Ruimte voor Ruimte maken als separate bijlage onderdeel uit van het bestemmingsplan.

De nota van zienswijzen waarin de ingediende zienswijzen worden beschreven en beantwoord maakt als bijlage onderdeel uit van dit bestemmingsplan.