

BESTEMMINGSPLAN CRANENDONCKLAAN 92 TE BUDEL

NL.IMRO.1706.BPBG3051-VAS1



Crijns Rentmeesters bv
In samenwerking met Hertroijs Architecten

Vastgesteld 17 oktober 2017

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Cranendoncklaan 92 te Budel
IMRO-idn	NL.IMRO.1706.BPBG3051-VAS1
Versie voorontwerp	24 januari 2017
Versie ontwerp	20 mei 2017
Versie vastgesteld	17 oktober 2017
Opgesteld door	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Marjon van den Heuvel
Contactpersoon Hertroijs Architecten	Gerry Versteeg

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	10
2.2.3	Stedenbouwkundige inpassing	11
2.2.4	Bebouwing	11
2.2.5	Landschappelijke inpassing	12
2.2.6	Beeldkwaliteit	13
2.2.7	Duurzaamheid	14
2.2.8	Ontsluiting en parkeren	14
3.	INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	16
3.1	Landschappelijke structuur	16
3.2	Bebouwingsstructuur	17
4.	BELEIDSKADER	18
4.1	Rijksbeleid	18
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	18
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	18
4.2	Provinciaal beleid	19
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	19
4.2.2	Verordening ruimte 2014	20
4.3	Gemeentelijk beleid	23
4.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	23
4.3.2	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	24
4.3.3	Visie bebouwingsconcentraties	25
4.3.4	Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009	30
4.3.5	Woonvisie 2012-2022	34
4.3.6	Omdenken in Cranendonck	35

4.3.7	Welstandsbeleid gemeente Cranendonck	35
5.	NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	36
5.1	Natuur	36
5.1.1	Inleiding	36
5.1.2	Gebiedsbescherming	36
5.1.3	Soortenbescherming	37
5.2	Archeologie	39
5.2.1	Beleidskader	39
5.2.2	Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten	39
5.2.3	Archeologisch onderzoek	40
5.2.4	Archeologisch vervolgonderzoek binnen het plangebied	41
5.3	Cultuurhistorie	41
6.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	43
6.1	Water	43
6.1.1	Inleiding	43
6.1.2	Provinciaal waterbeleid	43
6.1.3	Beleid Waterschap De Dommel	44
6.1.4	Gemeentelijk waterbeleid	46
6.1.5	Waterparagraaf	47
6.1.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	48
6.2	Geurhinder	48
6.2.1	Inleiding	48
6.2.2	Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied	49
6.2.3	Voorgrondbelasting	50
6.2.4	Achtergrondbelasting	50
6.2.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	50
6.3	Bedrijven en milieuzonering	51
6.4	Geluidsaspecten	51
6.5	Luchtkwaliteit	52
6.5.1	Wet luchtkwaliteit	52
6.5.2	Besluit gevoelige bestemmingen	52
6.5.3	Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck	52
6.6	Bodemgesteldheid	52
6.6.1	Inleiding	52
6.7	Externe veiligheid	54
6.7.1	Inleiding	54
6.7.2	Bedrijven	54
6.7.3	Transport	55
6.7.4	Hoogspanningslijnen	55

7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	56
7.1	Inleiding	56
7.2	Algemene toelichting verbeelding	56
7.3	Algemene toelichting regels	56
7.4	Toelichting bestemming	57
7.4.1	Agrarisch	57
7.4.2	Groen – Landschappelijke inpassing	57
7.4.3	Wonen – Ruimte voor Ruimte	57
7.4.4	Waarde – Archeologie	57
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	58
8.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	58
8.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	58
9.	OVERLEG EN INSPRAAK	59
9.1	Inspraakprocedure	59
9.2	Overleg ex artikel 1.3.1. Bro	59

BIJLAGEN

Bijlage 1	Ruimtelijke inpassing Cranendoncklaan 92, BRO, projectnummer 209x00730, 24 april 2017
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, M&A Milieu Adviesbureau, 23 november 2016, projectnummer 216-BCr92-wl-v1
Bijlage 3	Quick scan flora en fauna, M&A Adviesbureau, 20 maart 2017, projectnummer 216-BCr92-nw-v2
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek, M&A Milieu Adviesbureau, 23 november 2016, rapportnummer 216-BCr92-vo01
Bijlage 5	Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek verkennende fase, KSP Archeologie, projectnummer 17017, datum februari 2017.
Bijlage 6	Advies Archeologische Monumentenzorg, Omgevingsdienst 2017-nr 39.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het doel van dit bestemmingsplan is herontwikkeling van de locatie Cranendoncklaan 92 te Budel, hierna ook het plangebied genoemd. De initiatiefnemer is eigenaar van de locatie aan Cranendoncklaan 92 te Budel. De locatie kent deels een woonbestemming ten behoeve van één vrijstaande woning met bijbehorende bijgebouwen en deels een agrarische bestemming.

Op de locatie zijn in de huidige situatie een woning en een schuur aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens de huidige bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats één Ruimte voor Ruimte woning op te richten. Binnen de gemeente Cranendonck bedraagt de maximum inhoud voor een Ruimte voor Ruimte woning 900 m³ en zijn hierbij maximaal 90 m² aan bijgebouwen toegestaan. Door twee woningbouwtitels te combineren (de her te bouwen woning en de bouwtitel Ruimte voor Ruimte) wordt hiervan afgeweken ten behoeve van een grotere inhoudsmaat voor de beoogde woning. Beoogd wordt de huidige woning aan Cranendoncklaan 92 te slopen en de beoogde nieuwe woning op een andere plaats binnen het plangebied te realiseren. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie en de locatie Cranendoncklaan 92 is in de Visie bebouwingsconcentraties van de gemeente Cranendonck aangewezen als mogelijke locatie voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning.

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. Per besluit van het college van burgemeester en wethouders van Cranendonck d.d. 22 september 2015 heeft de raad besloten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. De raad heeft bij besluit van 17 mei 2016 besloten in principe en voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Voor realisatie van de beoogde woning is dit bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de door de raad gestelde voorwaarden nader uitgewerkt.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, ten westen van de kern Budel, aan de Cranendoncklaan 92. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving.



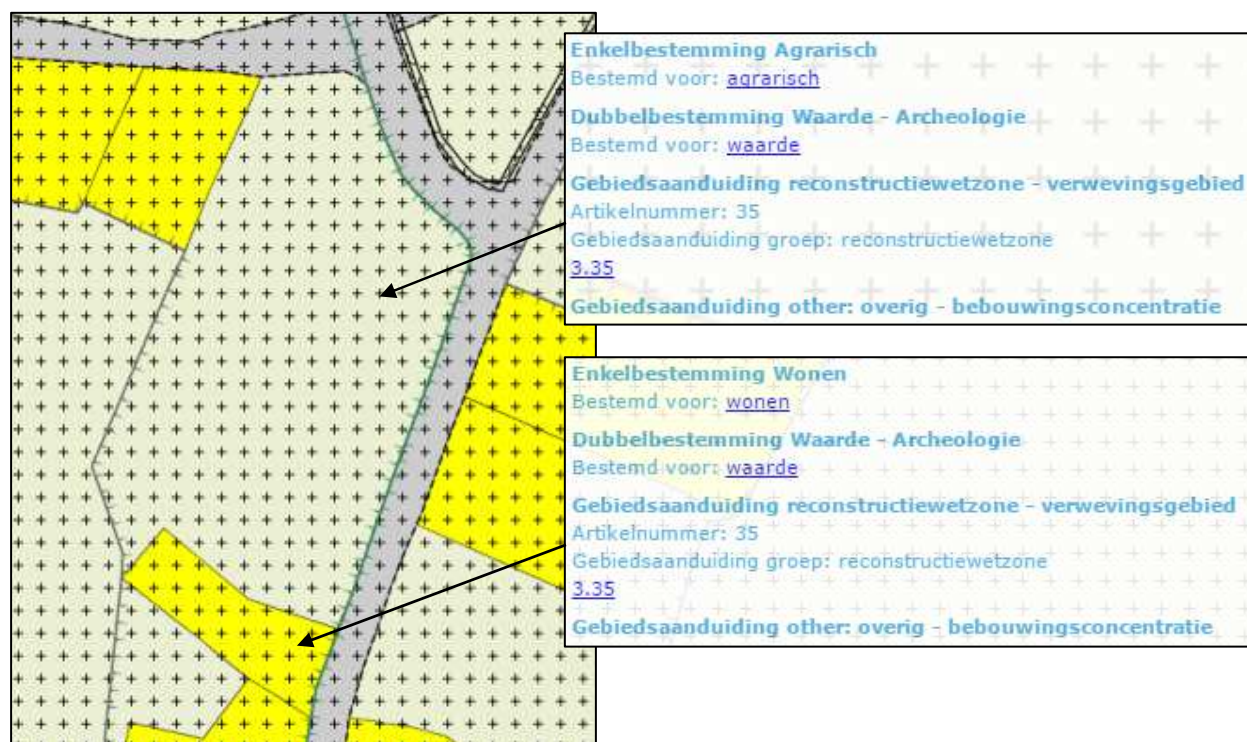
Figuur 1. Ligging plangebied in de omgeving

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de ontwikkeling van het plangebied aan Cranendoncklaan 92 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. Met dit bestemmingsplan wordt één ruime Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouwen opgericht. De gronden rondom de woning worden landschappelijk ingepast. De huidige woning en bijgebouwen aan Cranendoncklaan 92 worden in samenhang hiermee gesloopt. Het bestemmingsplan 'Cranendoncklaan 92 te Budel' bestaat uit regels, een verbeelding en deze toelichting. De toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied aan Cranendoncklaan 92 te Budel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 december 2009. Dit bestemmingsplan is 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 de vigerende bestemmingsplannen heeft een deel van het plangebied de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' en 'overig - bebouwingsconcentratie'. Het overige deel van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' met dezelfde dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van het plangebied

De realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied is op grond van de huidige bestemming niet mogelijk. Derhalve wordt met dit bestemmingsplan het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied 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 het vooroverleg en de inspraak en de procedure beschreven.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan Cranendoncklaan 92 te Budel, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie H, nummer 276 (gedeeltelijk). Het kadastrale perceel heeft een omvang van 2 hectare en 7 are. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van het kadastrale perceel van het plangebied en directe omgeving. De gronden gelegen aan de Cranendoncklaan en hoek Cranendoncklaan/Toom worden in dit bestemmingsplan herbestemd.



Figuur 3: Uitsnede kadastraal perceel en omgeving, waarop het plangebied met een groene arcering is aangeduid

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Op de locatie aan Cranendoncklaan 92 zijn in de huidige situatie een woning met een inhoud van 650 m³ en een stal met een omvang van circa 260 m² aanwezig. De woning is gelegen direct aan een bestaand bosje. Aansluitend aan dit bosje is een stal gelegen. Een deel van het plangebied kent in de huidige situatie een woonbestemming. Binnen de vigerende bestemming zijn een vrijstaande woning met bijgebouwen toegestaan en aanwezig. Het overige deel van het plangebied kent een agrarische bestemming. Dit deel van het plangebied is ingezaaid met gewassen. Navolgende figuur geeft een beeld van de woning, de stal en omliggende gronden aan Cranendoncklaan 92.



Figuur 4: Foto's huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt binnen het plangebied één Ruimte voor Ruimte woning met een ruimere omvang dan reguliere Ruimte voor Ruimte woningen beoogd, met bijgebouwen. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast in de omgeving.

2.2.2 Inrichting van het plangebied

Door BRO is voor de beoogde ontwikkeling een ruimtelijk inpassingsplan opgesteld. Dit ruimtelijk inpassingsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor wat betreft de inrichting van het plangebied staat in dit ruimtelijk inpassingsplan.

“De bestaande bebouwing zal worden vervangen door een volledige nieuwe bouwmassa. De positionering van de bebouwing verschuift richting het noorden. De bebouwing zal op het zuidelijke het perceel worden gebouwd, hiermee blijft het bestaande doorzicht vanaf de T-splitsing richting het landschap behouden. Daarnaast vormt de bebouwing met de reeds aanwezige bebouwing aan de Cranendonck een cluster in het buitengebied.

In het voorgestelde plan is gekozen om op een eigentijdse en organische manier te bouwen. Dit principe sluit niet aan bij de traditionele wijze waarop normalerwijze wordt gebouwd in het buitengebied. Dit wil niet zeggen dat een andere kijk niet passend kan zijn in het buitengebied. Omdat de bebouwing aan de Cranendoncklaan geen strakke rooilijn volgt en de afstand tussen bebouwing en weg nogal varieert past de voorgestelde positionering op

deze locatie. Het woonhuis ligt aan de Cranendoncklaan en zal hieraan ook ontsloten worden. In het verlengde van het hoofdgebouw zal een bijgebouw worden geplaatst. Deze twee massa's vormen samen één duidelijk ensemble. De organische vorm is op een dusdanige manier op het perceel gepositioneerd dat er rekening is gehouden met het doorzicht van de T-splitsing Cranendoncklaan/Toom. De organische vorm van het hoofdgebouw volgt eerst de Cranendoncklaan en buigt vervolgens af richting Toom. Het gebouw zal aan deze zijde een representatieve schil krijgen waarmee het beeld vanaf de T-splitsing richting het perceel een flinke verbetering ondergaat. Hier keek men in de huidige situatie tegen de blinde gevel van het bijgebouw aan. Daarnaast zorgt de bewuste keuze voor het behoud van het doorzicht en de organische vorm voor een goede afronding van het cluster bebouwing aan de westzijde van de Cranendoncklaan."

Voor realisatie van de beoogde woning is door Hertroijs Architecten een ontwerp voor de woning opgesteld. Dit ontwerp is nader opgenomen in de paragrafen 2.2.5 en 2.2.6 van deze toelichting.

2.2.3 Stedenbouwkundige inpassing

Met betrekking tot de beoogde woning moet aangesloten worden op de verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing. Deze stedenbouwkundige inpassing is verwoord in het ruimtelijk inpassingsplan dat als bijlage bij dit bestemmingsplan behoort. Een samenvatting van uit dit ruimtelijke inpassingsplan is hierna opgenomen:

"De woning heeft een organische basisvorm. Door het toepassen van verschillende dakschilden wordt het volume onderbroken. De dakschilden zijn als gebogen lessenaarsdaken op de hoofdmassa gepositioneerd. Deze dakschilden hebben verschillende hoogtes. De totale bouwhoogte zal niet boven de toegestane 8m reiken. Deze hoogte komt overeen met de hoogtes die in de omgeving in de traditionele bouw (twee bouwlaag met kap) aan de Cranendoncklaan zijn toegepast. De dakschilden zullen worden uitgevoerd met een overstek (onderscheid tussen basement en kap). Ook dit zijn aspecten die zijn te herleiden uit de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

Het bijgebouw zal in het verlengde van de organische vorm van het hoofdgebouw worden geplaatst. Het bijgebouw staat daarmee niet voor de gevelrooilijn maar ook niet achter de gevelrooilijn. In architectuur en vormgeving zal het bijgebouw in gelijke sfeer en stijl van het hoofdgebouw worden uitgevoerd. Hiermee kan het bijgebouw niet als losstaand gebouw worden gezien dat ondergeschikt gepositioneerd is, het maakt in deze setting onderdeel uit van de totale compositie. Het bijgebouw is wel als ondergeschikt herkenbaar door zijn hoogte en massa. Het hoofdgebouw blijft duidelijk als dusdanig herkenbaar."

2.2.4 Bebouwing

Binnen het plangebied is nu één woning met bijgebouwen aanwezig. De huidige woning waarvoor een inhoud van maximaal 650 m³ is toegestaan en de daarbij behorende stal met een oppervlakte van 260 m² zullen met de beoogde herontwikkeling worden gesloopt. Binnen de gemeente Cranendonck bedraagt de maximum inhoud voor een Ruimte voor Ruimte woning 900 m³. Hierbij zijn maximaal 90 m² aan bijgebouwen toegestaan. De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning zal een inhoud hebben van maximaal 1.550 m³. Deze grotere inhoudsmaat wordt verantwoord uit het combineren van

twee bouwtitels zijnde de inhoud van de mogelijk her te bouwen woning en de inhoud voor een Ruimte voor Ruimte woning binnen de gemeente Cranendonck. Hiervoor wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht.

Tevens zullen bijgebouwen opgericht worden met een grootte van maximaal 150 m². Deze grotere omvang wordt gerealiseerd doordat voor Ruimte voor Ruimte woningen 90 m² aan bijgebouwen mogelijk is en op grond van Bor bijlage 2 er tot een omvang van maximaal 150 m² aan bebouwing kan worden opgericht.

2.2.5 Landschappelijke inpassing

De nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte woning dient aan te sluiten bij het omliggende landschap. Op basis van de 'Visie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck is door BRO een ruimtelijk inpassingsplan opgesteld. Belangrijk uitgangspunt hierin is dat rekening gehouden dient te worden met de te behouden openheid van het agrarische perceel richting het achterliggende landschap. De landschappelijke inpassing is te verdelen in drie onderdelen:

- het aanzicht vanaf de Cranendoncklaan naar de woning;
- het behouden/versterken van het doorzicht naar het achtergelegen landschap;
- het aan het zicht onttrekken van de bebouwing aan de Asbroekweg.

Binnen het plangebied wordt zorggedragen voor de aanplant van solitaire bomen, een knip- en scheerhaag en een houtsingel. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing van het plangebied.



Figuur 5: Landschappelijk inpassingsplan, BRO, Ruimtelijke inpassing Cranendoncklaan 92, 24 april 2017, 209x00730

Het ruimtelijk inpassingsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In dit plan is tevens een beplantingsplan opgenomen waarin de beoogde omvang, soorten en het plantverband voor de aan te leggen beplanting is opgenomen.

De aanleg, het beheer en de instandhouding van de landschappelijke inpassing is verankerd op de verbeelding en in de regels van bij dit bestemmingsplan.

2.2.6 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de beoogde woning is een ruimtelijk inpassingsplan opgesteld dat als bijlage bij deze toelichting behoort. In dit plan is de beeldkwaliteit voor de beoogde woning nader uitgewerkt. De woning wordt opgericht in een organische vorm. Hier dient voor wat betreft het materiaalgebruik rekening mee gehouden te worden. In het plan is opgenomen:

“De organische vorm wordt versterkt wanneer gekozen wordt voor het gebruik van natuurlijke materialen. Basismaterialen zoals (bak)steen, glas en hout passen bij de landschappelijke karakteristiek. Andere materialen mogen worden toegepast indien ze ondergeschikt zijn aan de hoofdmaterialen baksteen, glas en hout. Het dak kan worden uitgevoerd als natuur- of leistenedak maar ook als rieten dak of modern zinken dak. Grote glaspartijen in het gevelvlak

zijn wenselijk. Hiermee kan men optimaal genieten van de directe omgeving. Raamopeningen zullen gevelvlakvullend worden uitgevoerd om een open karakter neer te zetten. Daar waar de gevel een gesloten karakter heeft worden raamopeningen enkel als kleine openingen in de gesloten wand vormgegeven. Verdere detaillering van de woning dient in overeenstemming te zijn met het beschreven sfeerbeeld."

Navolgende figuur geeft een beeld van het eerste ontwerp voor de woning.



Figuur 6: Schetsontwerp voorgevel beoogde Ruimte voor Ruimte woning Cranendoncklaan 92 te Budel

2.2.7 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). 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 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 woning zal in lijn met deze nota een duurzaam karakter hebben. Met de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de beoogde woning zal nader aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid.

2.2.8 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is in de huidige situatie ontsloten aan de Cranendoncklaan. De huidige ontsluiting aan de Cranendoncklaan zal met de ontwikkeling verlegd worden en ter hoogte van de huidige woning gesitueerd worden. De woning zal in de toekomstige situatie noordelijker komen te liggen dan de woning aan Cranendonck 92.

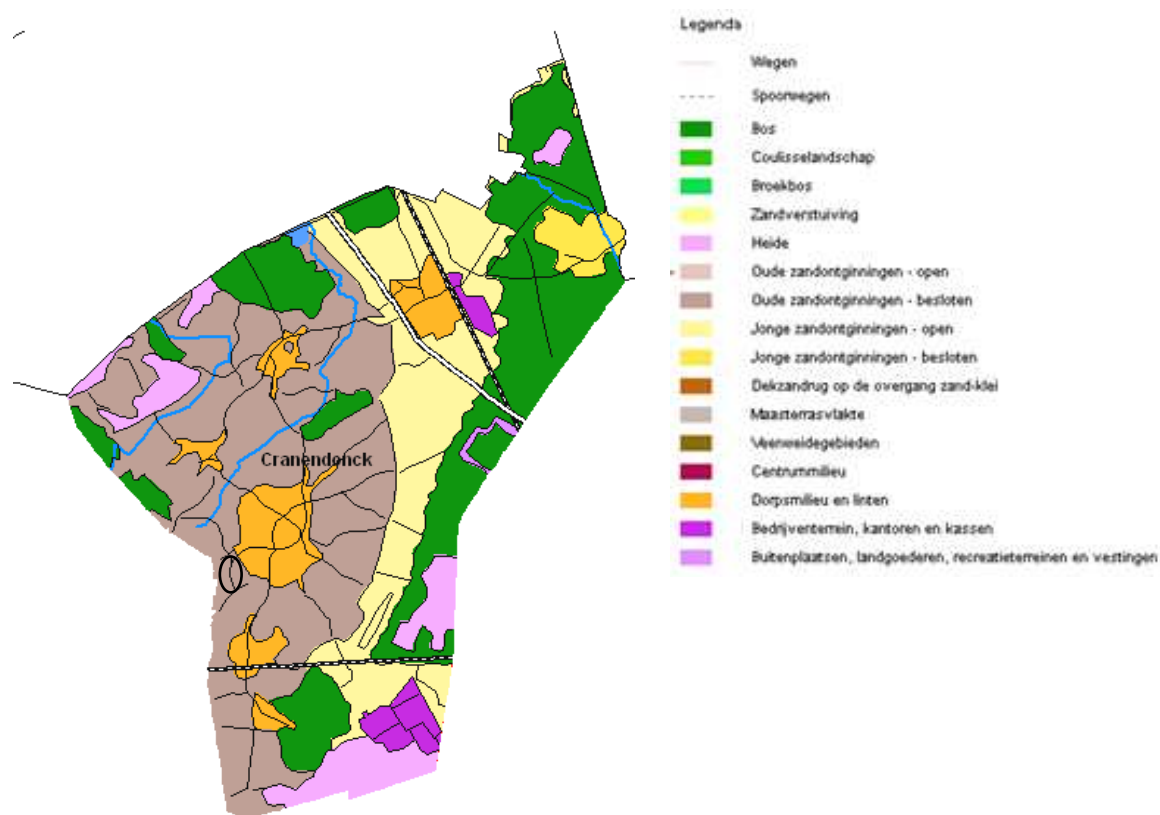
Uitgangspunt bij de realisatie van de nieuwbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De benodigde parkeerruimte wordt voorzien op minimaal twee auto's. Er zullen bij de nieuw op te richten woning in ieder geval drie parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het perceel biedt hiertoe voldoende ruimte. De parkeernorm is tevens vastgelegd in de regels van dit 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.

Het plangebied is gelegen in een oude besloten zandontginning. Navolgende figuur geeft een overzicht van de landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck weer, waarbij de ligging het plangebied indicatief is aangeduid met een zwarte cirkel.

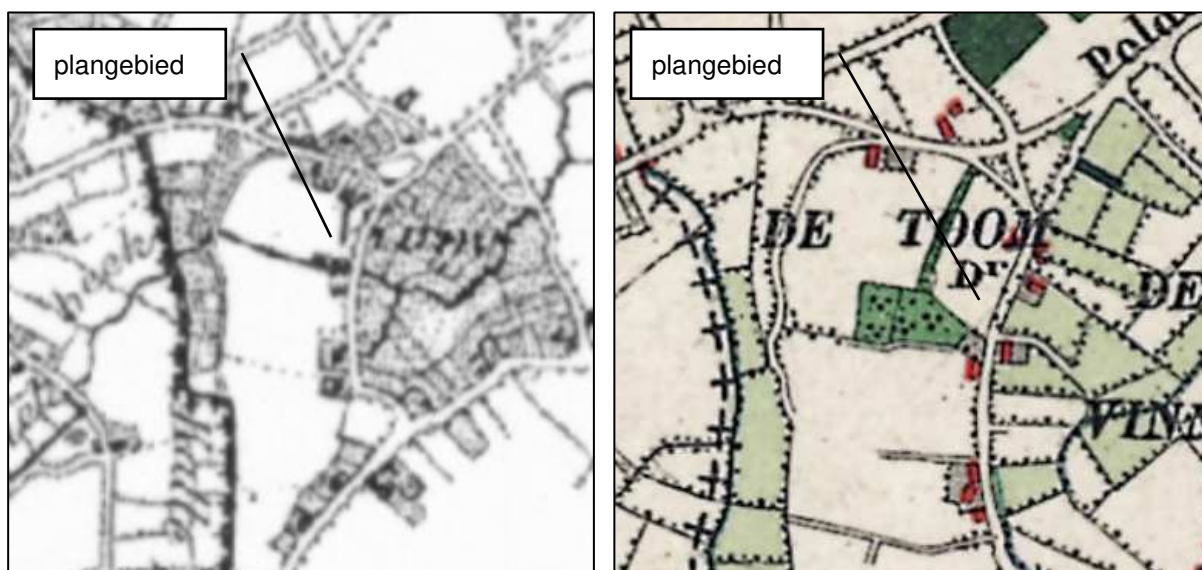


Figuur 7: Landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck waarop de ligging van het plangebied indicatief is aangeduid met een zwarte cirkel

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 Cranendoncklaan. 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 Cranendoncklaan.

Op korte afstand ten westen van de kern Budel is de bebouwingsconcentratie 'Cranendoncklaan-Toom-Asbroekweg-Driebokstraat' met daarin het plangebied gelegen. De bebouwingsconcentratie ligt op zeer korte afstand van de kern Budel maar is nog altijd afzonderlijk gelegen en is niet vergroeid met 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. Navolgende figuur betreft een beeld van de historische bebouwingsstructuur ter hoogte van het plangebied aan de Cranendoncklaan te Budel.



Figuur 8: Topografische kaarten voor de omgeving van het plangebied, links uit 1850 en rechts uit 1905 (Bron: topotijdreis.nl)

Op kaarten vanaf 1850 is al bebouwing aan de Cranendoncklaan en Toom terug te vinden. Het gehucht De Toom is bij naam 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 de bebouwingsconcentratie uitgebreid en de bebouwingsconcentratie ligt redelijk afgezonderd in het agrarische landschap. Inmiddels is de kern Budel flink uitgebreid richting de bebouwingsconcentratie. 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. Ook het bosje binnen het plangebied is al op topografische kaarten vanaf 1905 ingetekend. Het betreft derhalve een historisch landschapselement.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit 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 eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Het plangebied wordt 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. De ontwikkeling past binnen het beleidskader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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. Het 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 uitleggegebied (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 (met andere woorden zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu 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 woning wordt derhalve stalruimte ten behoeve van de intensieve veehouderij gesaneerd, zijn fosfaatrechten doorgehaald conform de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte 2006 en wordt daarnaast een bestaande woning met bijgebouwen gesloopt. 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 de beoogde ontwikkeling niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

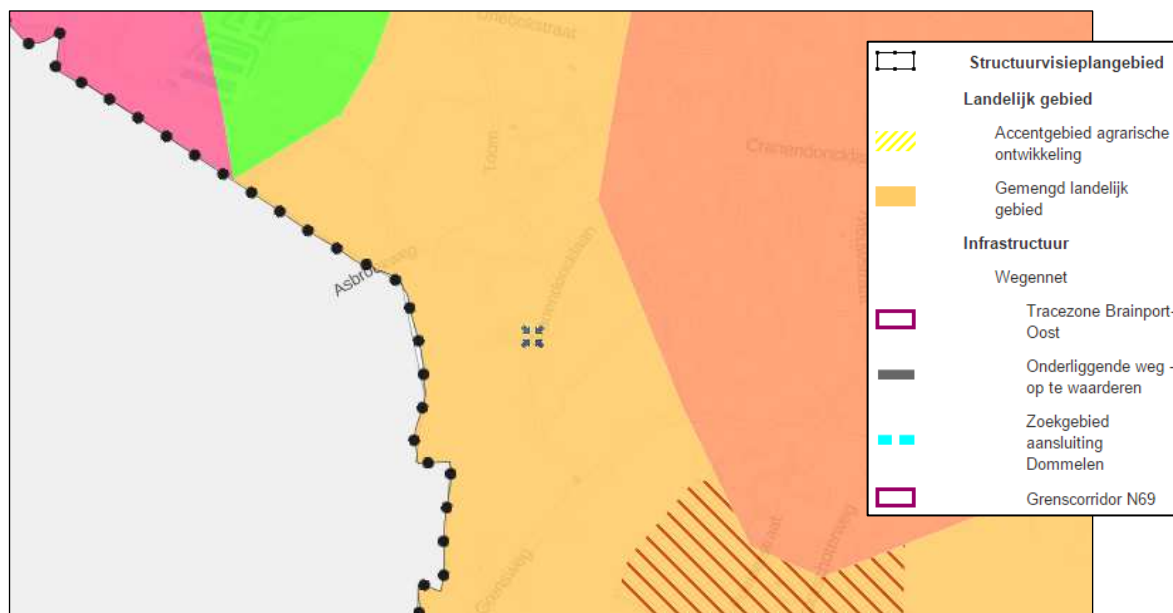
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. 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;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;

- het creëren van groene geleedingszones 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.

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de structurenkaart uit de Structuurvisie waarop het plangebied indicatief met een blauwe marker is aangeduid.



Figuur 9: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie waarop het plangebied indicatief met een blauwe marker is aangeduid

Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De provincie Noord-Brabant biedt ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarisch activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. Landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie. Binnen bebouwingsconcentraties kunnen Ruimte voor Ruimte woningen worden toegevoegd op geschikte locaties. De beoogde herontwikkeling past binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

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 2014

4.2.2.1 Inleiding

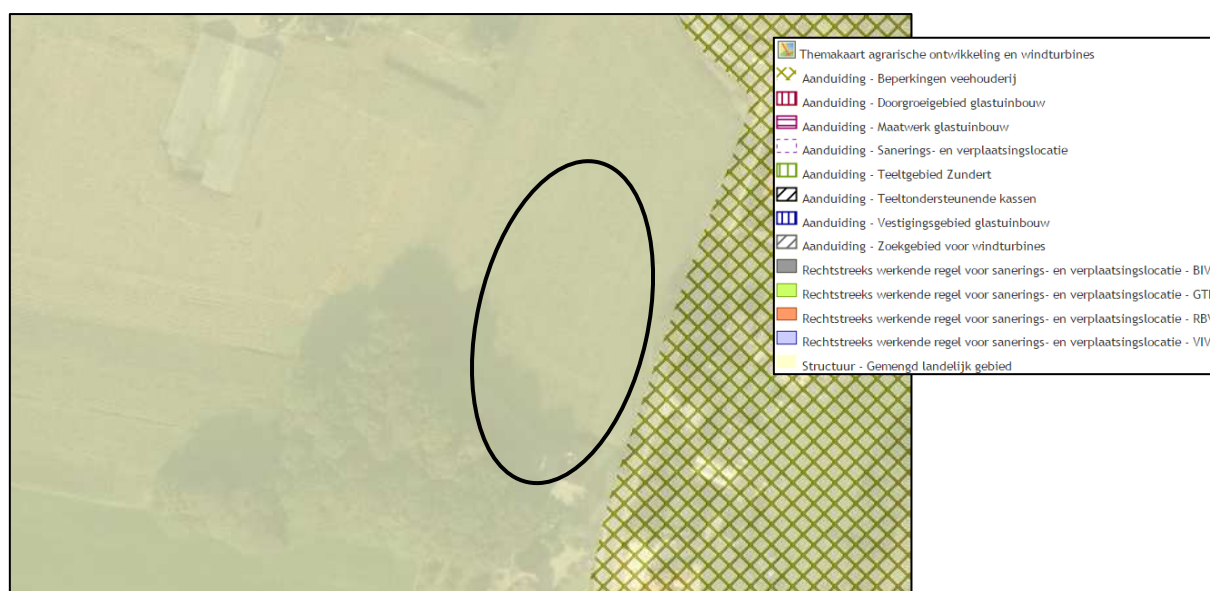
De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen

bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 zijn er enkele kaartaanpassingen geweest, welke zijn doorgevoerd in de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte 2014 per 1 januari 2016. De Verordening ruimte 2014 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 2014

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 enkel aangeduid op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'. Hierna is een uitsnede weergegeven van deze themakaart met daarop het plangebied met een zwarte cirkel aangeduid.



Figuur 10: Ligging plangebied (aangeduid met een zwarte cirkel) in Verordening ruimte 2014 op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. In de structuur '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 een woning 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' uit de Verordening ruimte 2014 nader toegelicht.

4.2.2.3 Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte 2014 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 2014 is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte 2014 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. De Ruimte voor Ruimte woning dient wel landschappelijk te worden ingepast. De Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

4.2.2.4 Artikel 7 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 een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Voor de ontwikkeling van een 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 bebouwingsconcentratie 'Budel, Cranendoncklaan–Toom–Asbroekweg–Driebokstraat'. Deze bebouwingsconcentratie is verankerd in een gemeentelijke beleidsvisie. De inpassing van de beoogde woning is een stedenbouwkundige beoordeling getoetst en als passend bevonden.
- *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Dit is verankerd in een ruimtelijk inpassingsplan dat in de regels van dit bestemmingsplan is verankerd en geborgd.
- *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 een Ruimte voor Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie.

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 bouwtitel voor de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning is aangekocht. De bouwtitel is samengesteld door aankoop van 0,560 bouwtitel, afkomstig van de locatie aan Bosch 62 te Budel en aankoop van 0,440 bouwtitel afkomstig van de locatie Nieuwendijk 2 te Odiliapeel.

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 gemeenteraad van Cranendonck heeft de 'Visie Cranendonck 2009-2024' vastgesteld. Deze strategische visie is koersbepalend voor de gemeente en dient als toetssteen voor beleidsmedewerkers, college en gemeenteraad bij het maken van keuzes en ontwikkelen van beleid. In de strategische visie zijn 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' zijn van belang voor de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied en 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 herbouw van een woning aan Cranendoncklaan en toevoeging van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aan deze woning, wordt een vrije kavel voor een particuliere initiatiefnemer gerealiseerd, die voldoet aan de woonwensen van de initiatiefnemer. Bovendien kan de bouw van de woning bijdragen aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

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

4.3.3.1 Inleiding

De gemeente Cranendonck heeft op 26 juni 2012 de 'Visie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Deze visie maakt alle regels en randvoorwaarden inzichtelijk die aan de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning in het buitengebied worden gesteld. In de 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-Asbroeksweg-Driebokstraat'. Deze bebouwingsconcentratie wordt hierna nader uitgelicht met betrekking tot de beoogde herontwikkeling

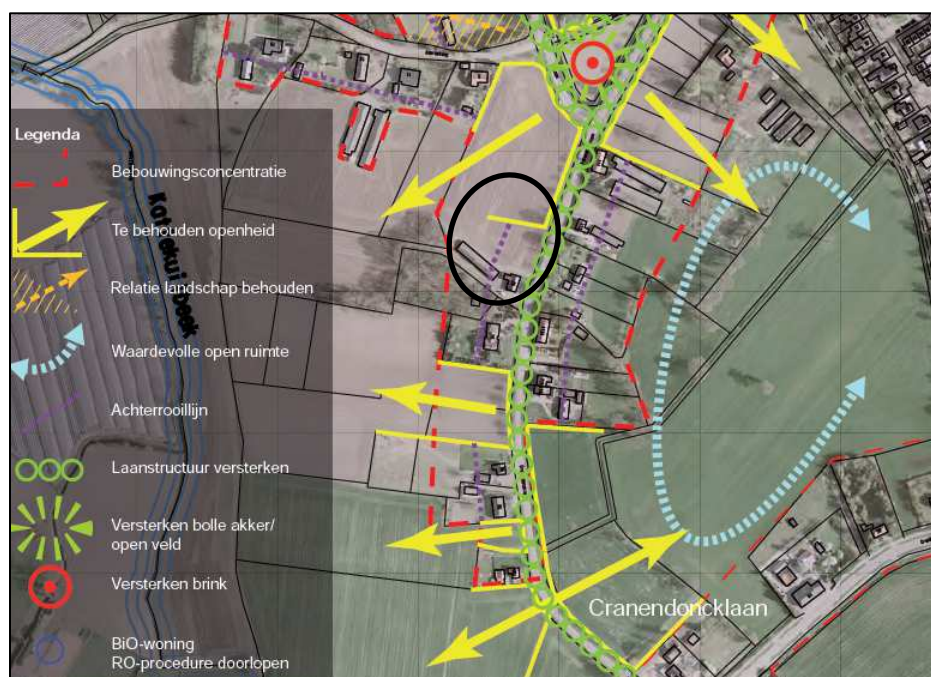
4.3.3.2 Bebouwingsconcentratie 'Cranendoncklaan–Toom–Asbroekweg–Driebokstraat'

De Cranendoncklaan is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Budel, Cranendoncklaan–Toom–Asbroekweg–Driebokstraat'. In de Visie bebouwingsconcentraties is de locatie ten noorden van Cranendoncklaan 92 opgenomen als locatie voor 'Ruimte voor Ruimte woning onder voorwaarden'. Navolgende figuur geeft deze kaart uit de visie weer met daarop de locatie voor de beoogde woning indicatief met een zwarte cirkel aangeduid.



Figuur 11: Kaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' waarop het plangebied gedeeltelijk is aangeduid als mogelijke Ruimte voor Ruimte locatie onder voorwaarden

Op de analysekaart is de achterrooilijn opgenomen en is opgenomen dat er bij ontwikkeling van het plangebied rekening moet worden gehouden met 'te behouden openheid' op het agrarische perceel, aansluitend aan de woonbestemming. Navolgende figuur geeft de analysekaart uit de 'Visie bebouwingconcentraties' weer waarop de locatie voor de beoogde woning aan Cranendoncklaan 92 indicatief met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 12. Analysekaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' waarop de locatie voor de beoogde woning indicatief met een zwarte cirkel is aangeduid

De locatie voor de beoogde woning kent in de visie grotendeels de (oranje) arcering 'RvR-woning onder voorwaarden'. Locaties met een oranje arcering maken toevoeging van een nieuwe

burgerwoning in beginsel mogelijk onder voorwaarden (zoals behoud van zicht op het achtergelegen open landschap, het respecteren van beeldbepalende en monumentale panden en/of sloop van bebouwing op de locatie cq. in relatie met omliggende bedrijven). De beoogde woning wordt deels buiten de oranje arcering, maar in de rode arcering gesitueerd. Locaties met een rode kleur bieden in beginsel geen ruimte voor nieuwe burgerwoningen. Het betreft locaties waarvan de open ruimte behouden dient te blijven danwel locaties waar vanwege de bestaande bebouwing en/of omvang van het perceel toevoeging van een burgerwoning in ruimtelijk opzicht niet wenselijk wordt geacht.

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om hiervan af te wijken. Bijvoorbeeld wanneer er een wezenlijk grotere kwaliteitswinst worden geboekt, dan kan een nadere functionele en ruimtelijke afweging plaatsvinden om te bezien onder welke voorwaarden er binnen de rode zone toch mogelijkheden kunnen worden geschapen. In navolgende paragraaf wordt toegelicht waarom de situering van de beoogde woning deels in het rode gebied leidt tot een wezenlijk grotere kwaliteitswinst.

4.3.3.3 Stedenbouwkundig ontwerp in het kader van de gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentratie 'Cranendoncklaan–Toom–Asbroekweg–Driebokstraat'

In het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied wordt de beoogde woning ten noorden van de bestaande woning aan Cranendoncklaan 92 opgericht. Navolgende figuur geeft een beeld van de situering van de bestaande woning en de positionering van de beoogde woning.



Figuur 13: Beeld van de beoogde bebouwing ten opzichte van de huidige bebouwing (in rood)

Op de analysekaart van de gebiedsvisie is een zonering op het perceel opgenomen met de aanduiding 'te behouden openheid'. De bebouwing zal op het zuidelijke perceel worden gebouwd. Hiermee blijft het doorzicht vanaf de T-splitsing richting het landschap behouden. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van beoogde woning ten opzichte van deze aanduiding 'te behouden openheid'.



Figuur 14: Beeld van lijnen voor versterking van de openheid

Aan de hand van zichtlijnen zijn zichtvlakken en is een "dicht" vlak geconstrueerd. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 15: Oriëntatie open-dicht met betrekking tot de beoogde situering van de woning

Toelichting op de gehanteerde zichtlijnen:

- De zichtlijn betreffende het zicht komend vanuit bebouwing van Budel tot aan rand van het bosje.

- De zichtlijn betreffende een evenwijdige lijn aan het bos relaterend aan de stallen gelegen achter de Asbroekweg.
- De zichtlijn betreffende een lijn in verlengde van voorgevel linker-belending en tegenoverliggende bebouwing.

Wat betreft het stedenbouwkundig ontwerp is de beoogde woning binnen deze belijning georiënteerd. Vanaf de Cranendoncklaan is er momenteel doorzicht tot aan de bomenrij die de landsgrens markeert. Met de beoogde situering blijft de bomenrij op de landsgrens zichtbaar.



Figuur 16 : Beeld van totaalontwerp voor het perceel

Naast de bebouwing is met het ontwerp van de woning zeer veel aandacht besteed aan het landschappelijk inpassing van het ontwerp met inachtneming van de te behouden zichtlijnen. Voorgaande figuur geeft een beeld van het totaal ontwerp voor het perceel waarin naast de beoogde woning tevens een impressie van de landschappelijke inpassing is opgenomen.

Ter plaatse van de bestaande woning zal een doorzicht/openheid worden gecreëerd van ongeveer 20 meter breed. Gezien voorgaande is het opschuiven van de geplande woning buiten de oranje arcering in noordelijke richting, met ook ongeveer 20 meter acceptabel. Dit is ook nader toegelicht het ruimtelijk inpassingsplan dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De afstand van de voorgevelrooilijn van de woningen in de omgeving variëren van 3 meter tot 20 meter tot aan de Cranendoncklaan. De woning wordt op maximaal 20 meter van de Cranendoncklaan wordt gesitueerd. De in de visie bebouwingsconcentraties aangeduide achterrooilijn wordt hiermee met maximaal 15 meter wordt overschreden.

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. Hierna wordt de beoogde herontwikkeling van het plangebied getoetst aan de gemeentelijke 'Beleidsregels voor Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009' waar dit regels betreft die aanvullend zijn ten opzichte van de provinciale 'Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006'.

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 woning wordt uitgebreid landschappelijk ingepast. Met de inpassing wordt aangesloten bij het omliggende landschap. In paragraaf 2.2.5 is de beoogde landschappelijke inpassing nader beschreven. Een erfbeplantingsplan voor het plangebied maakt onderdeel uit van de regels van dit bestemmingsplan.

- *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 woning wordt landschappelijk ingepast. Ter plaatse is op de analysekaart van de 'Visie bebouwingsconcentraties' wel de aanduiding weergegeven voor 'te behouden openheid'. Met de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is optimaal rekening gehouden met behoud van openheid en zichtrelaties met het achterliggende landschap. Met de landschappelijke inpassing wordt dan ook rekening gehouden met het behoud van openheid in het plangebied. In paragraaf 2.2.5 van deze toelichting en in het separate ruimtelijk inpassingsplan is de beoogde landschappelijke inpassing nader omschreven. In paragraaf 4.3.3.2 is beschreven hoe met inrichting van het plangebied rekening gehouden wordt met belangrijke zichtrelaties.

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

In het separaat bijgevoegde ruimtelijk inpassingsplan is toegelicht hoe de beoogde woning aansluit op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume in de omgeving. Op een moderne manier zal kenmerkende stedenbouwkundige en architectonische aansluiting bij de omgeving bereikt worden. De stedenbouwkundige inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is reeds nader toegelicht in paragraaf 2.2.3 van deze toelichting en in het ruimtelijk inpassingsplan dat als bijlage bij deze toelichting behoort.

- *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 woning wordt ingepast binnen de bebouwingsconcentratie. Dit is ook nader toegelicht in paragraaf 2.2.3 en 4.3.3.2 van deze toelichting.

- *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 woning doet geen afbreuk aan aanwezige natuurwaarden, waardevolle beplanting of aanwezige landschapstypen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt 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 2.2.5 van deze toelichting en in het separaat bijgevoegd ruimtelijk inpassingsplan.

2. Stedenbouwkundige aspecten

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

Het plangebied is in de gemeentelijke 'Visie bebouwingsconcentraties' aangewezen als gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Cranendoncklaan-Toom-Asbroekweg-Driebokstraat'. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning sluit voor wat betreft verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume aan bij de omliggende bebouwing. Dit is ook nader toegelicht in het separaat bijgevoegd ruimtelijk inpassingsplan.

- *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.*

De oppervlakte van de kavel bedraagt meer dan 2 hectare, waarmee voldaan wordt aan de eis. In dit bestemmingsplan is vastgelegd waar de woning en bijgebouwen gesitueerd mogen worden. Dit gedeelte van het plangebied wordt bestemd naar 'Wonen – Ruimte voor Ruimte'. Het overige gedeelte van het perceel blijft onbebouwd en blijft bestemd als 'Agrarisch'.

- *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'. De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning komt in de plaats van de huidige bebouwing aan Cranendoncklaan 92, de woning ligt in de huidige situatie midden in de bebouwingsconcentratie. Er is geen sprake van uitbreiding van de bebouwingsconcentratie. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen afbreuk gedaan van eventuele landschappelijk waardevolle doorzichten en landschapselementen. Waardevol zicht op een historisch bosje wordt bewerkstelligd door de situering van de nieuwe woning.

- *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.*

De afstand van de voorgevelrooilijn van de woningen in de omgeving variëren van 3 meter tot 20 meter tot de Cranendoncklaan. De beoogde woning kent een afstand van 20 meter tot de Cranendoncklaan en past hiermee in de omgeving.

- *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 met een hedendaagse uitvoering aangesloten bij reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. De stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is reeds nader toegelicht in hoofdstuk 2 van deze toelichting en in het separaat bijgevoegd ruimtelijk inpassingsplan.

- *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 dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de goothoogte maximaal 5 meter bedraagt en de nokhoogte maximaal 8 meter.

- *De gemeente kan specifieke eisen stellen aan de erfafscheidingen zowel qua maatvoering als materiaal gebruik.*

In de regels van dit 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 bebouwingsconcentraties' 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- of gemeentelijke beleid. Dit is reeds nader toegelicht in paragraaf 4.2 en 4.3 van deze 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 woning 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, maar juist versterkt door de robuuste landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte woning.

- *Reeds geldende bouwbeperkingen zijn ook met betrekking tot Ruimte voor Ruimte woningen onverkort van kracht. Te denken valt aan bebouwingsvrije zones nabij hoogspanningsleidingen, buisleidingen of aan geluidszones nabij wegen of bijvoorbeeld zones waar welstand nog geldt.*

Er gelden geen belemmeringen voor wat betreft bebouwingsvrije zones. Wel is rekening gehouden met behoud van openheid voor wat betreft de situering van de bebouwing.

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

In paragraaf 2.2.7 is nader aandacht besteed aan duurzaam bouwen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt duurzaam gebouwd.

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

In de regels van dit bestemmingsplan is verankerd dat de beoogde Ruimte voor Ruimte woning een inhoud kent van maximaal 1.550 m³. In samenhang met de beoogde ontwikkeling wordt tevens de huidige bebouwing bestaande uit een woning met een inhoud van 650 m³ en een schuur met een oppervlakte van 260 m² gesloopt. De inhoud van de te slopen woning aan Cranendoncklaan 92 wordt gecombineerd met de Ruimte voor Ruimte titel. De nieuw op te richten woning zal daarmee een totale inhoud kennen van 1.550 m³, de bijbehorende bijgebouwen zullen een oppervlakte kennen van maximaal 150 m². Dit volgt ook uit het Bor. De gemeenteraad heeft bij formeel besluit ingestemd met de cumulatie van de inhoud van de bestaande woning aan Cranendoncklaan 92 en een aan te kopen bouwtitel Ruimte voor Ruimte.

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

Binnen de woonbestemming wordt een bouwvlak toegevoegd, waarbij rekening wordt gehouden met een minimale afstand van 3 meter tot de perceelsgrenzen. Het perceel heeft een omvang van 2 hectare.

- *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 meter.*

De oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m². Bij de huidige woning aan Cranendoncklaan 92 worden 260 m² aan bijgebouwen gesloopt. Daarnaast wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. Door een cumulatie van de te slopen bijgebouwen aan Cranendoncklaan 92 en de aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is een oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Dit volgt ook uit het Bor.

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

De bijgebouwen zijn niet gelegen op een afstand van 3 meter achter de voorgevellijn van de woning. In het ruimtelijk inpassingsplan is gemotiveerd dat de beoogde situering past binnen de omgeving. De woning en bijgebouwen zijn reeds op ruime afstand van de weg gelegen.

- *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 dit bestemmingsplan is vastgelegd dat vrijstaande bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd, maximaal 15 meter achter de woning.

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

4.3.5 Woonvisie 2012–2022

De gemeente Cranendonck heeft in 2012 een geactualiseerde woonvisie vastgesteld; 'Woonvisie 2012–2022'. Deze door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Het is de basis voor onderhandelingen met corporaties, projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten. Om het gewenste beeld binnen de gemeente te kunnen realiseren en rekening te houden met de ontwikkelingen heeft de gemeente Cranendonck de volgende beleidsdoelen gesteld:

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

In de woonvisie wordt gesteld dat gezinnen de dragers zijn van de Cranendonckse gemeenschap. Kwalitatief goede woningen, kavels en realisatie van eigen initiatieven is erg belangrijk. Uit onderzoek blijkt dat deze groep het vaakst op zoek is naar een ruime koopwoning of een bouwkaavel in het midden of duurdere segment. Een relatief groot deel geeft de voorkeur aan een nieuwbouwwoning. Onder anderen Ruimte voor Ruimte woningen, particuliere bouw kavels en splitsingen van boerderijen in het buitengebied kunnen een kwalitatieve impuls voor deze doelgroep bieden. Hierdoor wordt ingezet op kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid in de kernen. Met het oog op de vergrijzing,

ontgroening en de verzwaring van 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. Bijgedragen wordt dan ook aan beleidsdoel 3 van de woonvisie. Met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning in een groene, landelijke woonomgeving wordt tevens bijgedragen aan beleidsdoel 2.

Ten behoeve van de oprichting van de woning wordt geen gebruik gemaakt van het gemeentelijk bouwcontingent, maar van een bouwtitel in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' en de herbouwmogelijkheid die ontstaat na sloop van de huidige woning. Twee woningbouwtitels worden hierbij gecombineerd naar één woning, er zal geen extra woning aan het buitengebied worden toegevoegd. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de beleidsdoelen 1, 3 en 4. Uitgangspunt bij bouw van de woning is het realiseren van kwaliteit en duurzaamheid.

4.3.6 Omdenken in Cranendonck

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 22 juni 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.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaande woningbouwlocatie herontwikkeld. Hiermee wordt ingespeeld op de concrete vraag van een individuele initiatiefnemer. Met deze ontwikkeling wordt een maatwerk woning gerealiseerd.

4.3.7 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 welstandskaart is de locatie aan Cranendoncklaan 92 niet gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is.

5. NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

5.1 Natuur

5.1.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.1.2 Gebiedsbescherming

5.1.2.1 Natuurbeschermingswet 1998 en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. 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.

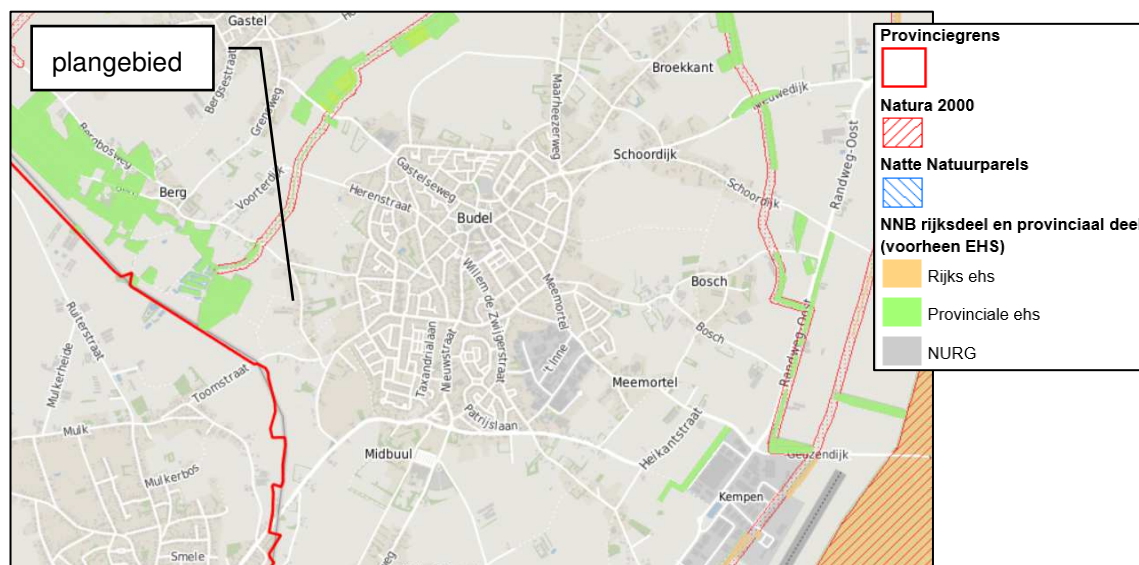


Figuur 17: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden in de omgeving

Binnen het plangebied is één woning aanwezig ten behoeve van één huishouden. Door herbouw van deze woning blijft binnen het plangebied, ondanks de vergroting van de woning sprake van de aanwezigheid van één woning voor één huishouden. De oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning heeft dan ook geen invloed hebben op Natura 2000-gebieden.

5.1.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met het Natuurnetwerk Nederland voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 18: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Nederland voor de omgeving van het plangebied

Ten westen van het plangebied is de provinciale ecologische hoofdstructuur gelegen. Binnen het plangebied is één woning aanwezig ten behoeve van één huishouden. Door herbouw van deze woning blijft binnen het plangebied, ondanks de vergroting van de woning sprake van de aanwezigheid van één woning voor één huishouden. De oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning heeft dan ook geen invloed hebben op het Nederlands Natuur Netwerk.

5.1.3 Soortenbescherming

5.1.3.1 Inleiding

De Flora- en Faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en Faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en Faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en Faunawet plaats te vinden.

5.1.3.2 Quick scan flora en fauna

Door M&A Milieu Adviesbureau is een quick scan flora en fauna uitgevoerd om te zien of de beoogde ontwikkeling leidt tot aantasting van flora- en fauna waarden binnen het plangebied. Deze quickscan d.d. 20 maart 2017 met rapportnummer 216-BCr92-nw-v2 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna opgenomen.

“Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen.

In de nabijheid van het perceel zijn tijdens de veldbezoeken in oktober 2016 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen). De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 4 oktober 2016, zijn buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten (ook struweel- en weidevogelsoorten). Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen en vraatsporen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Vooral in de bodem in de omgeving van het perceel is degelijk onderzoek uitgevoerd op onder andere toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Volgens het Natuurnetwerk Nederland is er een ecologische verbindingszone (EVZ) op ongeveer 800 meter ten noordwesten van het perceel gesitueerd. Een dergelijke afstand is voldoende om, in combinatie met de aard van de ontwikkeling, te kunnen stellen dat de invloed op de EVZ als niet relevant mag worden beschouwd.

Door de sloop van een bedrijfswoning met voormalige stal en de realisatie van een nieuwe woning op de locatie, wordt het karakter van het landschap nauwelijks beïnvloed. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. De eventuele foerageermogelijkheden voor natuursoorten blijven in de directe omgeving nog voldoende voorhanden. Uit oogpunt van de natuurwaarden zal door de nieuwe groenontwikkeling van de nieuwe bestemming zelfs een positief effect worden bewerkstelligd.

Bij de nieuwbouw dient evenwel aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

5.1.3.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een verstoring van flora- en fauna waarden in de omgeving. Te allen tijde dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Dit houdt in dat respectvol omgaan dient te worden met de natuur en dat ernaar gestreefd wordt deze zo min mogelijk te verstoren. Werkzaamheden dienen dan ook zo veel als mogelijk te worden

uitgevoerd buiten het broedseizoen. Indien tijdens de werkzaamheden alsnog beschermde planten- of diersoorten worden aangetroffen, dienen preventieve maatregelen te worden genomen om schade te voorkomen.

5.2 Archeologie

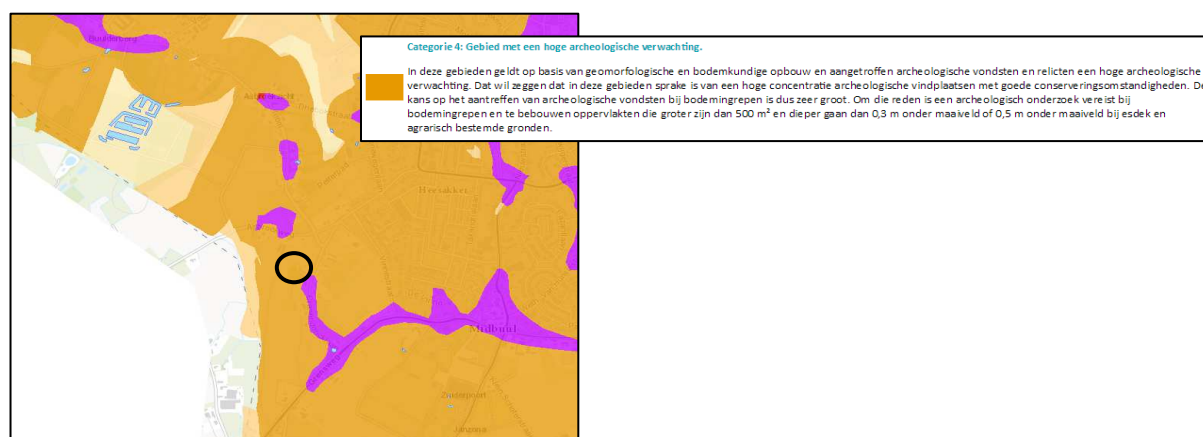
5.2.1 Beleidskader

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd 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 archeologie buiten het plangebied worden bewaard.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). De bepalingen van deze wet zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de erfgoedwet. Op basis van deze wetten zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

5.2.2 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. Het plangebied is indicatief met een zwarte cirkel aangeduid.



Figuur 19: Uitsnede erfgoedkaart (bron: atlas.odzob.nl/erfgoed)

Het plangebied is op de erfgoedkaart 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 relicten 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 aanwezig. 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.

Ter plaatse van het plangebied wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, waarmee juridisch wordt verankerd dat indien bij de bouw de ondergrens van 500 m² en 0,5 meter beneden maaiveld wordt overschreden, archeologisch onderzoek zal plaatsvinden.

5.2.3 Archeologisch onderzoek

Door KSP Archeologie is archeologisch onderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. Dit onderzoek, d.d. februari 2017 met rapportnummer 17017 behoort als bijlage bij deze toelichting. Het antwoord op de onderzoeksvragen en de aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna (samengevat) opgenomen.

“Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied op basis van het bureauonderzoek en wordt deze door het veldonderzoek bevestigd?”

Op basis van het bureauonderzoek is aan het noordelijke deel van het plangebied een lage verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum alsmede voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) en een hoge verwachting voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd. Aan het zuidelijke deel van het plangebied is een hoge verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum alsmede voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) en een lage verwachting voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd. Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat met uitzondering van boring 6 er geen enkeerdgronden en met uitzondering van boring 5 ook geen podzolgronden aanwezig zijn. Het oorspronkelijke bodemprofiel is bijna overal verdwenen. De historische bebouwingsresten in het noordelijk deel van het plangebied waren waarschijnlijk ondiep gefundeerd en zullen door verploeging zijn opgeruimd, waardoor de kans klein is om hier nog intacte resten aan te treffen. Op grond van het veldonderzoek kan voor het noordelijke deel van het plangebied de lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum alsmede voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) gehandhaafd blijven en de hoge verwachting voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd worden bijgesteld naar laag. Voor het zuidelijke deel van het plangebied kan de hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum worden bijgesteld naar laag en de hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) en de lage verwachting voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd worden gehandhaafd.

In hoeverre wordt het (potentiële) archeologische niveau bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?

Binnen het noordelijke deel van het plangebied worden geen vindplaatsen verwacht, waardoor de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging vormen voor het archeologische bodemarchief. Binnen het zuidelijke deel van het plangebied geldt een hoge verwachting voor nederzettingsresten vanaf het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw), waardoor de voorgenomen graafwerkzaamheden een bedreiging vormen voor het

archeologische bodemarchief. Het potentiële archeologische niveau is intact en bevindt zich op een diepte vanaf 0,3 m beneden maaiveld. Wanneer binnen het plangebied graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 0,3 m beneden maaiveld (kunnen archeologische resten verloren gaan.

Selectieadvies

Op grond van de resultaten van het is aan het noordelijke deel van het plangebied een lage verwachting toegekend en adviseert KSP Archeologie daar geen archeologisch vervolgonderzoek. Aan het zuidelijke deel is een hoge verwachting toegekend en adviseert KSP Archeologie wel een archeologisch vervolgonderzoek ter plekke van het bouwvlak waar de bodemingrepen gaan plaatsvinden. Op basis van de hoge verwachting in het zuidelijke deel van het plangebied kan er een archeologische vindplaats aanwezig zijn. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. De graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden binnen het aangegeven bouwvlak vandaar dat KSP Archeologie een vervolgonderzoek adviseert in de vorm van een proefsleuvenonderzoek binnen het bouwvlak om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd. “

Het selectieadvies is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.2.4 Archeologisch vervolgonderzoek binnen het plangebied

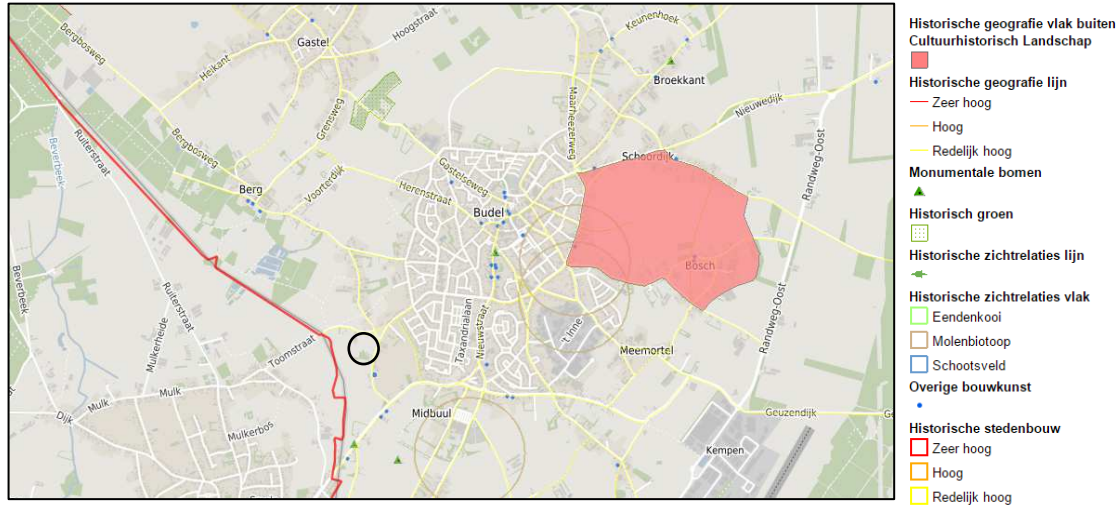
Voor het hele plangebied blijft conform het selectieadvies de dubbelbestemming van kracht. Voor wat betreft het zuidelijke gedeelte van het plangebied vindt archeologisch vervolgonderzoek plaats op basis van een PVE, zoals omschreven in het archeologisch onderzoeksrapport.

Aangezien het archeologisch onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden.

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 is de Cranendoncklaan aangemerkt als historische geografische lijn van redelijk hoge waarde. Tevens is aan de Cranendoncklaan een cultuurhistorisch waardevolle begraafplaats aanwezig. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Figuur 20: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart waarop het plangebied indicatief is aangeduid

6. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

6.1 Water

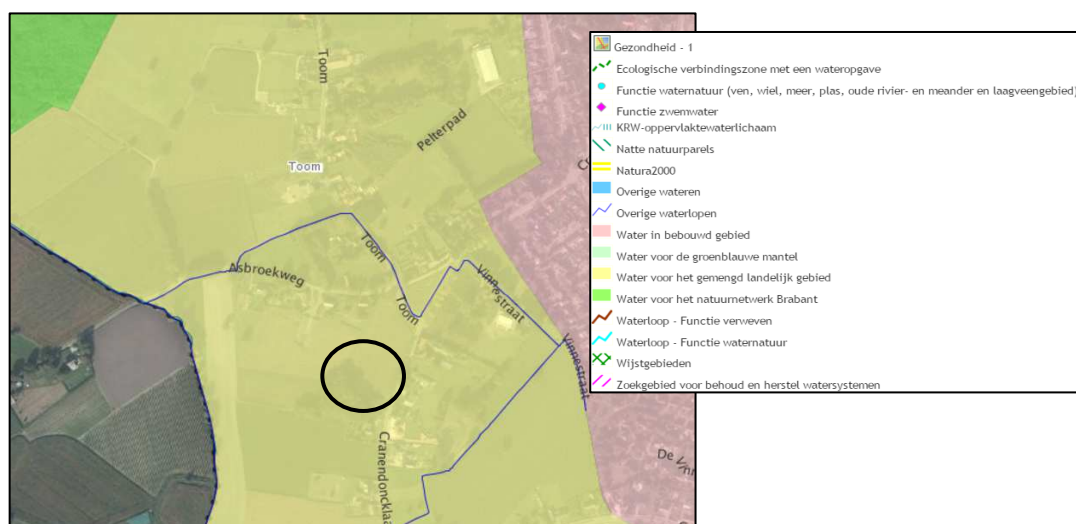
6.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven op de locaties inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

6.1.2 Provinciaal waterbeleid

6.1.2.1 Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Het Provinciaal Waterplan is op 18 december 2015 in werking getreden en bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Het plan betreft een structuurvisie waarin op hoofdlijnen wordt weergegeven wat de beleidsdoelen tot de periode 2021 zijn en hoe deze bereikt gaan worden. Het Waterplan 2016-2021 kent ook een begrenzing die aangeeft wat de belangrijke wateraspecten in een gebied zijn. In navolgende figuur is een uitsnede van de kaart met waterhuishoudkundige functies voor het plangebied en de omgeving weergegeven. Het plangebied is hierop indicatief met een zwarte cirkel aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede kaart Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021 'Kaart 1 Gezondheid', waarop het plangebied indicatief met een zwarte cirkel is aangeduid

De omgeving van het plangebied is aangeduid als gelegen in 'Water voor het gemengd landelijk gebied'. Het waterbeheer binnen deze gebieden richt zich op het scheppen en behouden van de waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerende landbouw, met als randvoorwaarde de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met maatregelen

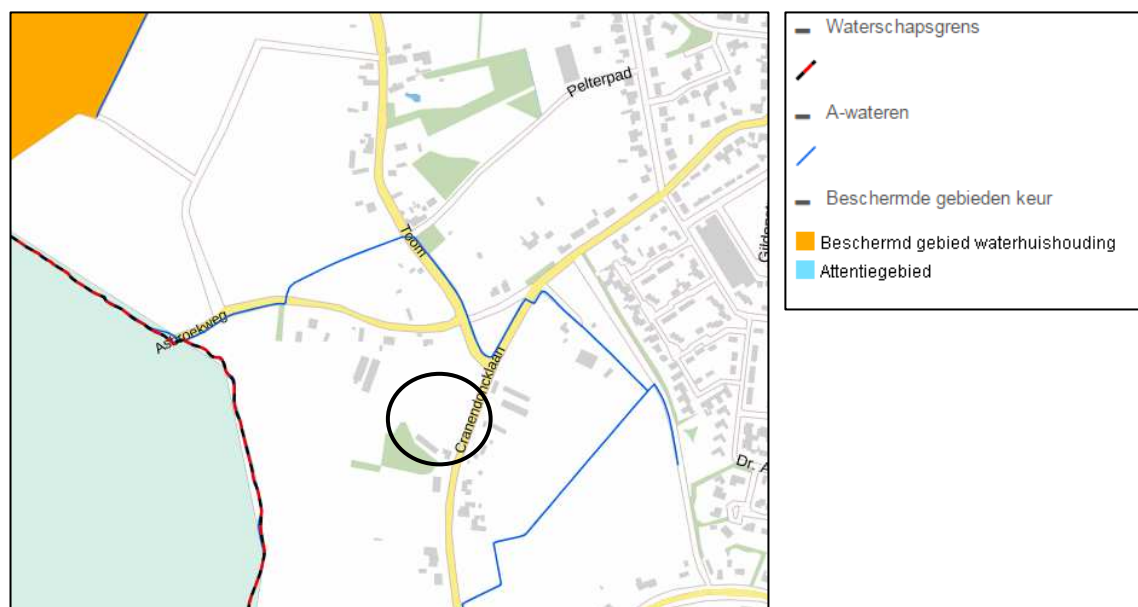
voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparel. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de gestelde doelen.

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 indicatief met een zwarte cirkel is weergegeven.



Figuur 22: Uitsnede Keurkaart 2015 waarop het plangebied indicatief met een zwarte cirkel is aangegeven

Het plangebied is niet aangeduid als gelegen in een attentiegebied of een keurgebied. In de omgeving van het plangebied is wel een A-water gelegen. De waterafwikkeling zal binnen het plangebied plaatsvinden en daarmee geen invloed hebben op deze watergang. Daarvoor is de afstand van de beoogde bebouwing tot de watergang ook te groot.

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.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één ruime vrijstaande woning ter plaatse van het plangebied. Ter plaatse wordt derhalve naar verwachting voorzien in circa 1.000 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouwen en erfverharding. De huidige woning en

bijgebouwen aan Cranendoncklaan 92 worden gesloopt. 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, zoals in onderhavig plan. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

6.1.4 Gemeentelijk waterbeleid

6.1.4.1 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2020

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 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 infiltratiekragen. Ten behoeve van compensatieberging dient bij een verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² een berging van 15 mm te worden gerealiseerd. 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 bestaande 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.

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.

Ter plaatse van het plangebied wordt gebruik worden gemaakt van het afvoeren van het hemelwater naar een laagte op het eigen perceel (wadi). Er dient een omvang van 60 mm per m² te kunnen worden geborgen. Met een geschatte omvang aan verhard oppervlak van 1.000 m², dient berging te worden gevonden met een omvang van 60 m³. De GHG bedraagt ter plaatse 60-80 cm-mv. De benodigde berging dient gerealiseerd te worden boven de GHG. Met een maximale diepte van 60 cm dient de wadi een omvang te hebben van tenminste 100 m². Het perceel heeft een omvang van 2 hectare. Bij overstroming van de wadi in uitzonderlijke gevallen vindt geen overlast voor derden plaats. Navolgende figuur geeft een beeld van de aan te leggen wadi binnen het plangebied.



Figuur 23: Beeld van een wadi zoals beoogd binnen het plangebied

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

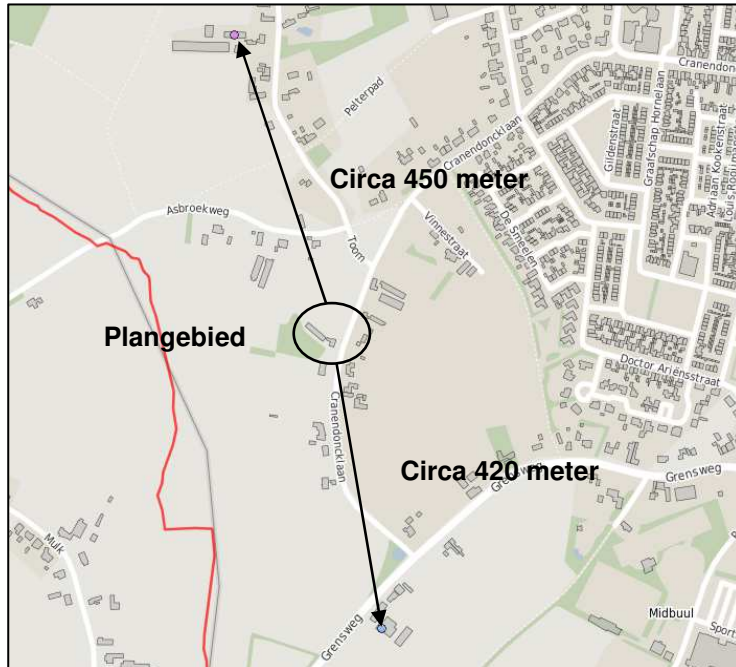
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied.

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wgv de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van 1 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden de wettelijke standaardnormen van 14 oue/m³ en 3 oue/m³.

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 zijn twee veehouderijbedrijven gelegen. Het betreft de veehouderijbedrijven gelegen aan Toom 27a en Grensweg 49 te Budel. Beide veehouderijbedrijven zijn gelegen op een afstand van meer dan 400 meter tot het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de veehouderijbedrijven ten opzichte van het plangebied.



Figuur 24: Ligging plangebied ten opzichte van het veehouderijbedrijven in de omgeving

Op de veehouderij aan Toom 27a zijn 48 melk- en kalfkoeien met bijbehorend jongvee en 8 vleesstieren vergund. Navolgende figuur geeft een beeld van de toegestane dieren op de locatie Toom 27a.

6021 RT, Toom 27A, BUDEL

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

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
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	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	8,10	8	65	8	1	284,80	1
Totalen						64	518	8	61	284,80	7

Figuur 25: Vergunde dieren aantallen Toom 27a te Budel (bron: BVB Brabant)

Op de veehouderij aan Grensweg 49 is een vergunning aanwezig voor het houden van 100 vleesstieren en overig vleesvee tot 24 maanden. Navolgende figuur geeft een beeld van de toegestane dieren op de locatie Grensweg 49 weer.

6021 JW, Grensweg 49, BUDEL

Beschikingsdatum: 06-10-2011
RAV-tabelversie: RAV 2011-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	100	720	100	17	3560	17
Totalen						100	720	100	17	3560	17

Figuur 26: Vergunde dieren aantallen Grensweg 49 te Budel (bron: BVB Brabant)

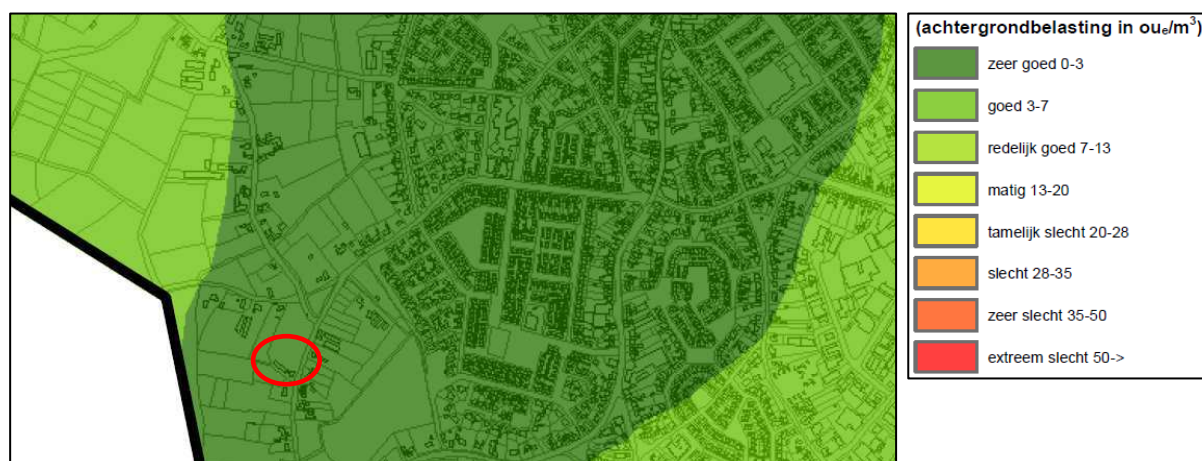
6.2.3 Voorgrondbelasting

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 Grensweg 49 vormt door de kortere afstand en hogere dieraantallen de dominante veehouderij.

Gesteld kan worden dat de veehouderij Grensweg 49 te Budel met dermate kleine dieraantallen op een afstand van circa 420 meter tot het plangebied, altijd onder de geurnorm van 14 oue/m³ zal blijven. Bovendien geldt dat de ontwikkeling slechts de vervanging, en minimale verplaatsing van de huidige woning tot gevolg heeft. Er kan dan ook gesteld worden dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Cranendoncklaan 92 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 27: Indicatieve achtergrondbelasting en leefklimaat ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³ vastgesteld. 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 een Ruimte voor Ruimte woning 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 Cranendoncklaan 92 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 100 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 Cranendoncklaan te Budel. Voor deze straat geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Met de herontwikkeling wordt geen extra geluidgevoelig object toegevoegd. De woning aan Cranendoncklaan 92 te Budel wordt vervangen en komt met een afstand van 20 meter tot de weg op grotere afstand van de weg te liggen in de nieuwe situatie.

Door M&A Milieu Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d 23 november 2016 met rapportnummer 216-BCr92-wl-v1 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna (samengevat) opgenomen.

“De nieuwe woning wordt geprojecteerd in het invloedsgebied van de Cranendoncklaan, Asbroekweg en Toom. Andere wegen zijn niet relevant. Aan de hand van de verkeersgegevens, zijn de geluidsbelastingen bepaald. Toetsing aan de grenswaarden geschiedt per weg. De berekeningen zijn uitgevoerd op waarneemhoogten van 1.5 m en 5.0 m, overeenkomend met de begane grond en eerste verdieping.

Geconcludeerd kan worden dat de voorkeursgrenswaarde nergens wordt overschreden. Dit betekent dat geen verdere maatregelen overwogen hoeven te worden.”

Uit het rapport blijkt dat de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen de kaders uit de Wet geluidhinder. Het aspect geluid is niet limiterend voor de beoogde ontwikkeling.

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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/ m^3 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 slechts de herbouw van één woning 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 Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM^{10}) en stikstofdioxide (NO^2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. U meet de zones vanaf de rand van de weg. Ze zijn aan weerszijde 300 meter breed bij rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen. Het plangebied is niet gelegen binnen deze zonering.

6.5.3 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

6.6.1 Inleiding

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 woning is door M&A Milieu Adviesbureau een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 23 november 2016 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna (samengevat) opgenomen.

“In verband met de bestemmingswijziging is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek kon de hypothese “onverdachte locatie” worden gesteld.

Met de onderzoeksstrategie voor “onverdachte locaties” werden 15 boringen op het perceel verricht. Hiervan zijn monsters van de bovengrond genomen. Drie van de boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Zintuiglijk werden geen afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur geconstateerd in de grondmonsters. Vervolgens zijn vier mengmonsters samengesteld, te weten twee van de bovengrond en twee van de ondergrond. Ook is eerder een peilbuis geplaatst, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op circa 2,29 meter minus maaiveld aangetroffen. Na analyse van de grondmonsters en de grondwatermonsters bleek dat :

- in de bovengrond de achtergrondwaarde (AW) voor cadmium worden overschreden;*
- in de ondergrond de AW voor de onderzoeksparameters niet worden overschreden;*
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, naftaleen en xylenen.*

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. De verhogingen met naftaleen en xylenen in het grondwater kunnen niet worden verklaard. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de 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 omgevingsvergunningen er geen belemmeringen gelden uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. De Bodembeheernota (bbn) met bijbehorende Bodemkwaliteitskaart (bkk) beschrijft de voorwaarden en procedures voor het (her)gebruik van (licht verontreinigde) grond als bodem, waarbij de gemeente het bevoegd gezag is. De bkk geeft de globale achtergrondwaarde van de kwaliteit van de bodem per gebied weer. In de bodembeheernota met bijbehorende kaartbijlagen is aangegeven welke vrijkomende grond in welke gebieden kan worden hergebruikt. De gemeente heeft gebiedsspecifiek beleid opgesteld waardoor de hergebruiksmogelijkheden beter zijn toegespitst op de lokale situatie. Op deze manier is het eenvoudiger om grond die binnen (bouw)projecten vrijkomt binnen de gemeente nuttig te hergebruiken. Het gebiedsspecifieke beleid is opgesteld binnen de mogelijkheden van het Besluit bodemkwaliteit.

Ten tijde van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit dient na sloop en voor nieuwbouw aanvullend bodemonderzoek te worden verricht ter plaatse van de nu nog aanwezige (en te slopen) bebouwing, waarbij ook het aspect asbest dient te worden meegenomen.

6.7.3 Transport

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 2.000 meter. Interactie heeft dan ook niet plaats.

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 plaatsvindt.

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

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Interactie vindt dan ook niet plaats.

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.
- Wijzigingsbevoegdheid

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 Agrarisch

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

7.4.2 Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en in standhouden van gebiedseigen (erf)bepanting ter landschappelijke inpassing en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.4.3 Wonen – Ruimte voor Ruimte

Binnen het plangebied wordt een woonbestemmingen verlegd. De huidige bestemming 'Wonen' wordt vervangen door de bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte'. De voor 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Binnen het plangebied wordt een Ruimte voor Ruimte woning toegestaan met een inhoud van maximaal 1.550 m³ en maximaal 150 m² aan bijbehorende bijgebouwen.

7.4.4 Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' 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, Waterschap De Dommel, de Veiligheidsregio, het Ministerie van defensie, Rijkswaterstaat en de Gasunie zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Het waterschap heeft in een vooroverlegreactie kenbaar gemaakt in te stemmen met de in dit bestemmingsplan opgenomen waterparagraaf. Rijkswaterstaat heeft aangegeven geen reactie te geven op het plan. Het voorontwerpbestemmingsplan gaf voor de Veiligheidsregio, het Ministerie van defensie en de Gasunie geen aanleiding tot het geven van een vooroverlegreactie.

De provincie Noord-Brabant heeft in een vooroverlegreactie aangegeven dat ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan niet was aangetoond dat een bouwtitel Ruimte voor Ruimte zou zijn verworven, waarmee strijdigheid met de Verordening ruimte bestaat. Inmiddels is een door de provincie Noord-Brabant geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht en als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd, waarmee strijdigheid met de Verordening ruimte is opgeheven.