

BESTEMMINGSPLAN
BERG ONG. (NAAST NUMMER 20)
TE BUDEL

NL.IMRO.BPBG3058-VAS1

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

24 april 2018

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Berg ong. (naast 20) te Budel
IMRO idn	NL.IMRO.BPBG3058-VAS1
Versie voorontwerp	19 september 2017
Versie ontwerp	14 december 2017
Versie vastgesteld	24 april 2018
Opgesteld door	Mat Crijns
Tweede contactpersoon	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Doel van het bestemmingsplan	8
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	12
2.2.3 Landschappelijke inpassing	12
2.2.4 Beeldkwaliteit	14
2.2.5 Duurzaamheid	15
2.2.6 Ontsluiting en parkeren	16
3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	17
3.1 Landschappelijke structuur	17
3.2 Bebouwingsstructuur	18
3.3 Infrastructuur	19
4. BELEIDSKADER	20
4.1 Relevant rijksbeleid	20
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	20
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	21
4.2 Provinciaal beleid	21
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	21
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	22
4.3 Gemeentelijk beleid	26
4.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024	26
4.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	27
4.3.3 Visie bebouwingsconcentraties	27
4.3.4 Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009	29
4.3.5 Woonvisie 2012–2022	35
4.3.6 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck	35
4.3.7 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	36

5. NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	38
5.1 Natuur	38
5.1.1 Inleiding	38
5.1.2 Gebiedsbescherming	38
5.1.3 Soortenbescherming	40
5.2 Archeologie	41
5.2.1 Wet op de archeologische monumentenzorg	41
5.2.2 Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten	41
5.3 Cultuurhistorie	43
6. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	44
6.1 Water	44
6.1.1 Inleiding	44
6.1.2 Provinciaal waterbeleid	44
6.1.3 Beleid Waterschap De Dommel	45
6.1.4 Gemeentelijk waterbeleid	47
6.1.5 Waterparagraaf	47
6.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	49
6.1.7 Afvalwater	49
6.2 Geurhinder	49
6.2.1 Inleiding	49
6.2.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied	50
6.2.3 Voorgrondbelasting	51
6.2.4 Achtergrondbelasting	53
6.2.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	53
6.3 Bedrijven en milieuzonering	53
6.4 Geluidsaspecten	54
6.5 Luchtkwaliteit	55
6.5.1 Wet luchtkwaliteit	55
6.5.2 Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck	55
6.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen	55
6.5.4 Endotoxine	55
6.6 Bodemgesteldheid	56
6.7 Externe veiligheid	57
6.7.1 Bedrijven	57
6.7.2 Transport	57
6.7.3 Hoogspanningslijnen	58
7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	59
7.1 Inleiding	59
7.2 Algemene toelichting verbeelding	59
7.3 Algemene toelichting regels	59
7.4 Toelichting bestemming	59
7.4.1 Wonen – Ruimte voor Ruimte	59

8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	60
8.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	60
8.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	60
9.	OVERLEG EN INSPRAAK	61
9.1	Inspraakprocedure	61
9.2	Overleg ex artikel 1.3.1. Bro	61

Bijlagen:

Bijlage 1	Inpassings- en beeldkwaliteitplan, 8 september 2017
Bijlage 2	Quickscan flora en fauna, Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek, 9 augustus 2017, rapportnummer 1707-2
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, datum 9 augustus 2017, rapportnummer 1707/104/RV-01
Bijlage 4	Verkennd, aanvullend en nader bodemonderzoek, Lankelma Ingenieursbureau, datum 25 juli 2017, rapportnummer 1701723
Bijlage 5	Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, KSP Archeologie, 24 augustus, rapportnummer 17117
Bijlage 6	Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

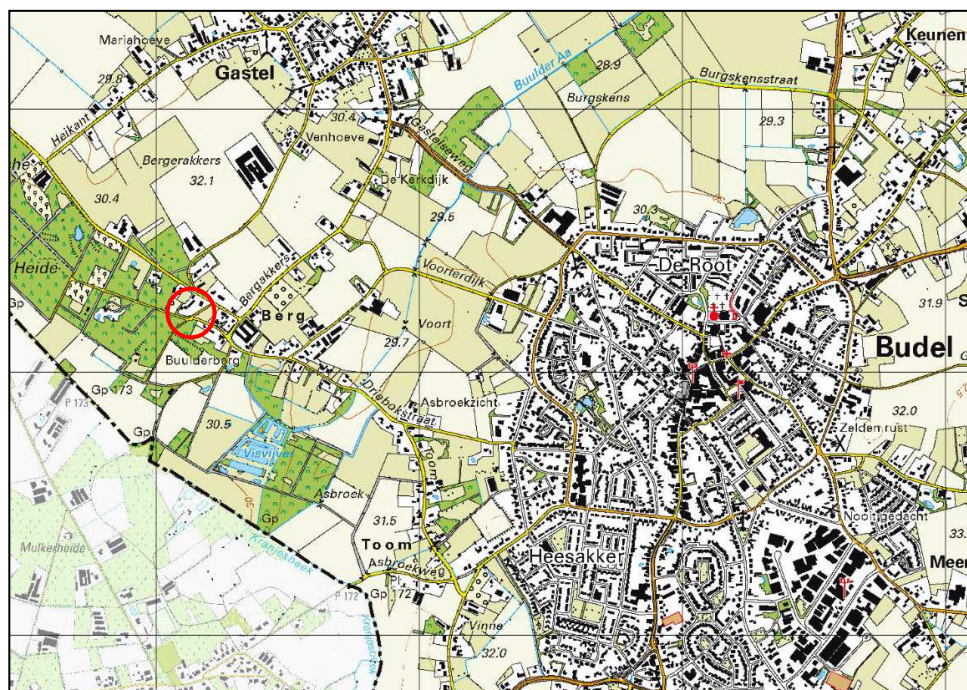
1.1 Aanleiding

Doel van onderhavig bestemmingsplan is herontwikkeling van de locatie Berg ong. (naast nummer 20) te Budel, gemeente Cranendonck, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling is tevens eigenaar van het plangebied. Het plangebied kent een agrarische bestemming en is thans in gebruik voor de boomteelt. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het plangebied een vrijstaande woning op te richten in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De bouwtitel zal worden aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV dan wel een stoppende agrariër in de provincie Noord-Brabant, waarbij wordt voldaan aan de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

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. De gemeenteraad van Cranendonck heeft d.d. 15 mei 2017 per brief laten weten in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling door toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied aan Berg ong. (naast 20) te Budel.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Berg ong. te Budel, naast 20. Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Budel en ten zuiden van de kern Gastel, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Navolgende figuur geeft een topografisch overzicht van de omgeving van het plangebied.



Figuur 1: Topografische kaart met het plangebied in de rode cirkel weergegeven

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan Berg ong. (naast 20) te Budel is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 december 2009, deels in werking getreden op 25 maart 2010 en onherroepelijk geworden op 3 mei 2012. Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsregels. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 13 september 2011 en in werking getreden op 17 april 2012 en onherroepelijk bij uitspraak van de Raad van State d.d. 5 juni 2013.

Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer ter plaatse van het plangebied aan Berg ong. (naast 20) te Budel.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van plangebied (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden – 1' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het plangebied kent tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – regionale natuur- en landschapseenheid' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'overige zone – bebouwingsconcentratie'.

In het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' is aan het plangebied de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten' toegekend. Inhoudelijk heeft het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' geen wijzigingen voor het plangebied tot gevolg.

De toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk. Derhalve dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de ontwikkeling van het plangebied aan Berg ong. (naast nummer 20) te Budel en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Berg ong. (naast 20) te Budel' bestaat uit regels, een verbeelding en onderhavig toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.5 Leeswijzer

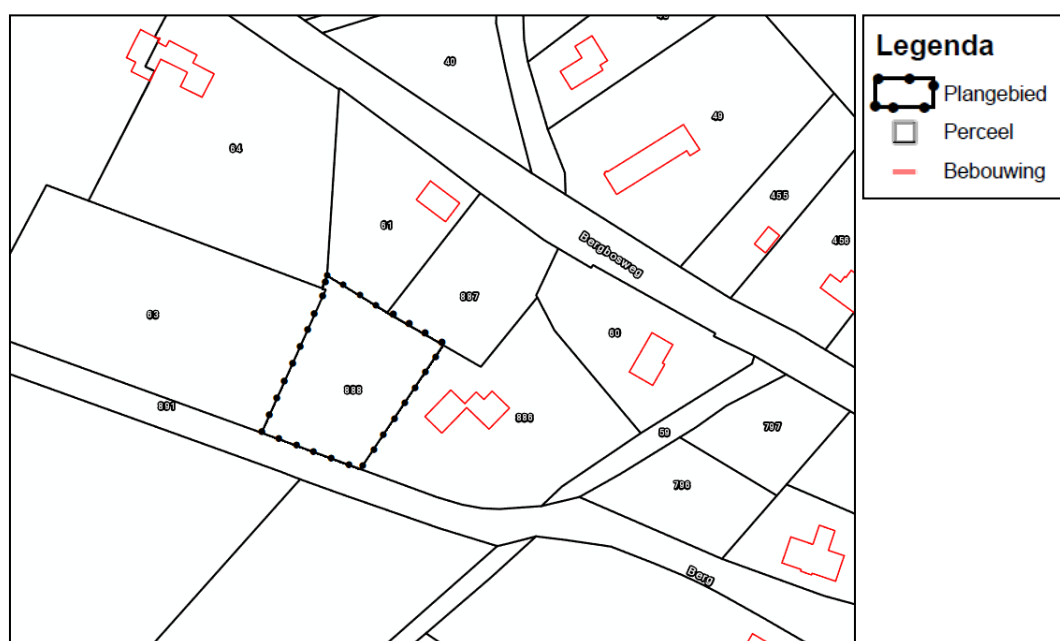
In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat het integraal gebiedsprofiel. In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de planologische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

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan Berg ong. te Budel, naast 20, ten westen van de kern Budel en ten zuiden van de kern Gastel, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Het plangebied is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie H, nummer 888. Het kadastraal perceel kent een oppervlakte van circa 2.330 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van het plangebied en de omgeving, waarbij het plangebied is omkaderd.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en bestaat uit een perceel cultuurgrond in gebruik voor de boomteelt. Navolgend is een tweetal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie. Op de foto's is het plangebied te zien en het aangrenzende bosgebied. Duidelijk is te zien dat de locatie is gelegen in een landschapskamer met opgaande beplanting aan drie zijden als omlijsting. Aan de achterzijde van het perceel is sprake van een doorzicht naar de kavels aan de Bergbosweg. Dit doorzicht zal behouden blijven.



Figuur 4: Huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie plangebied

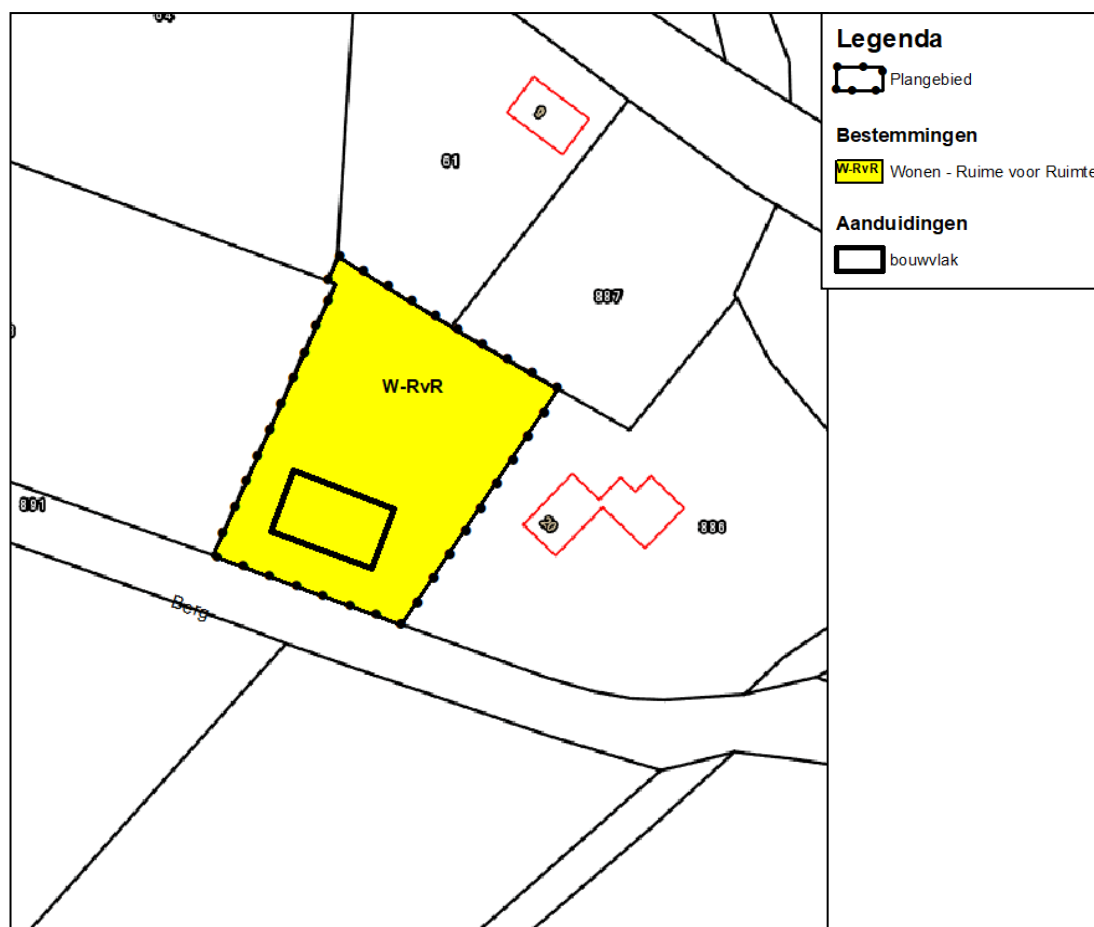
2.2.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar woonbestemming ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning. Bij de oprichting van een vrijstaande woning dient rekening te worden gehouden met de voorwaarden zoals gesteld in de 'Visie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck. De voorwaarden worden nader toegelicht in paragraaf 4.3.2. Voor de bouw van de beoogde woning gelden tevens

enkele specifieke randvoorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgesomd in het raadsbesluit d.d 15 mei 2017. Deze randvoorwaarden zijn:

- De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavel dient aan te sluiten bij het omliggende landschap. Hiertoe kunnen aanvullende eisen worden gesteld inzake het behoud van eventueel aanwezige natuurwaarden, beplanting en elementen. Aangesloten wordt op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing.
- De voorgevelrooilijn moet aansluiten bij omliggende bebouwing, dan wel in ieder geval een afstand hebben van minimaal 5 meter en maximaal 20 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten.
- In het inpassings- en beeldkwaliteitsplan dient aandacht besteed te worden aan de situering van de woning.
- De regels inzake hoofdgebouwen, bijbehorende en overige bouwwerken moeten aansluiten op de bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte'.
- De principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid, moeten worden aangehouden.
- De vereiste aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel wordt opgenomen in de anterieure overeenkomst.

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



Figuur 5: Beoogde planologische situatie

2.2.2 Inrichting van het plangebied

Binnen het plangebied wordt een Ruimte voor Ruimte woning opgericht met daarbij behorende bijgebouwen. Voor wat betreft de situering van de beoogde woning wordt aangesloten bij de voorgevelrooilijn van omliggende bebouwing. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde planologische situatie van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto en kadastrale kaart. Hierop is de inpassing binnen de omgeving van het plangebied inzichtelijk.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie geprojecteerd op luchtfoto en kadastrale kaart

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuwe Ruimte voor Ruimte woning opgericht ter plaatse van het plangebied aan Berg ong. (naast nummer 20) te Budel. Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Aangesloten dient daarbij te worden bij het omliggende landschap. De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is goed ingepast. Ook het plangebied zelf is in de huidige situatie goed ingepast. Navolgend is een foto weergegeven van het straatbeeld ter plaatse van het plangebied, waarop de bouselementen grenzend aan het plangebied zichtbaar zijn. In figuur 8 wordt de landschappelijke inpassing van het plangebied inzichtelijk gemaakt.



Figuur 7: Straatbeeld Berg (links vooraan het plangebied), met groenelementen in de omgeving

De landschappelijke inpassing van het plangebied dient aan te sluiten bij het omliggende landschap. Het plangebied aan Berg ong. (naast 20) te Budel is aan nagenoeg alle zijden omzoomd door bestaand groen in de vorm van bossen, hagen en een landschapstuin. Beoogd wordt het plangebied verder landschappelijk in te passen door aan de westzijde een struweelhaagbeplanting met struikvormers tegen het naastgelegen bos aan te planten. Verder wordt aan de voorzijde en oostzijde van het perceel een erfafscheiding in de vorm van een knip- en scheerhaag beoogd, met een hoogte van 100-120 cm bij de voorzijde en bij de eerste 15 meter van de oostzijde en vanaf 15 meter een hoogte van circa 200 cm. In het bijgesloten inpassings- en beeldkwaliteitsplan Berg ong. (naast 20) is de landschappelijke inpassing uitgewerkt. De ontsluiting van het plangebied aan de Berg zal plaats blijven vinden over de huidige dam aan de westzijde van het perceel. In de achtertuin van het perceel worden een boomgaard in de vorm van hoogstamfruitbomen of inlandse opgaande bomen aangeplant. Hierbij dient het doorzicht van en naar de Bergbosweg behouden te blijven. Navolgend is de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied weergegeven.



Figuur 8: Beoogde landschappelijke inpassing

De realisatie van de landschappelijke inpassing is vastgelegd in de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan en het als bijlage bij de regels gevoegde inpassings- en beeldkwaliteitplan.

2.2.4 Beeldkwaliteit

De op te richten woning dient qua beeldkwaliteit aan te sluiten bij de reeds aanwezige bebouwingsstructuur in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, met in het bijzonder binnen de bebouwingsconcentratie 'Bergbosweg – Berg – Voorterdijk'. De uitgangspunten zoals geformuleerd door de gemeente Cranendonck zijn daarbij, behoudens de te hanteren maatvoeringen en goothoogte, richtinggevend. Gesteld wordt onder anderen dat aangesloten wordt op de feitelijke omliggende bebouwing, wat betreft de bouwmassa en architectuur. De architectonische uitwerking van het gebouw wordt afhankelijk van de omliggende bebouwing bepaald. De woningen in de directe nabijheid van het plangebied bestaan voornamelijk uit (voormalige) agrarische bedrijfswoningen en recent opgerichte woningen.

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning kan ingezet worden op zowel een landelijke als een meer moderne uitstraling van de woning. In het Inpassings- en beeldkwaliteitsplan is dit verder uitgewerkt. Navolgend is een aantal voorbeelden weergegeven van toe te passen beeldkwaliteit, waarbij de onderste foto (rechts) een bestaande woning betreft binnen de bebouwingsconcentratie.



Figuur 9: Voorbeelden toe te passen beeldkwaliteit

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

- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 5 meter;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 meter;
- De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 900 m³;
- De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;
- De goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter;
- De nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter;
- De totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 90 m²;
- De afstand van de bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, bedraagt minimaal 3 meter;
- De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan, bedraagt maximaal 15 meter.

De beeldkwaliteit en stedenbouwkundige inpassing is nader toegelicht in het inpassings- en beeldkwaliteitplan, welke als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is gevoegd. Deze bebouwingsvoorschriften zijn eveneens in de regels verankerd.

2.2.5 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van kantoren en woningen worden binnen het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energiezuinigheid. De Energie Prestatie Norm (EPN) is daarbij de richtlijn. Met de EPN wordt de energieprestatie van een gebouw of woning berekend. De uitkomst van een EPN-berekening is de maat voor de energie-efficiëntie: het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2015 is de eis

voor de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) aangescherpt voor woningen van 0,6 naar 0,4. Deze waarden zijn op de nieuwbouw binnen de gemeente Cranendonck van toepassing. Met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning dient hieraan dan ook te worden voldaan.

De gemeente Cranendonck heeft tevens in mei 2015 de 'Duurzaamheidsnota Cranendonck' opgesteld voor de periode 2015 - 2024. 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. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal nader aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid.

2.2.6 Ontsluiting en parkeren

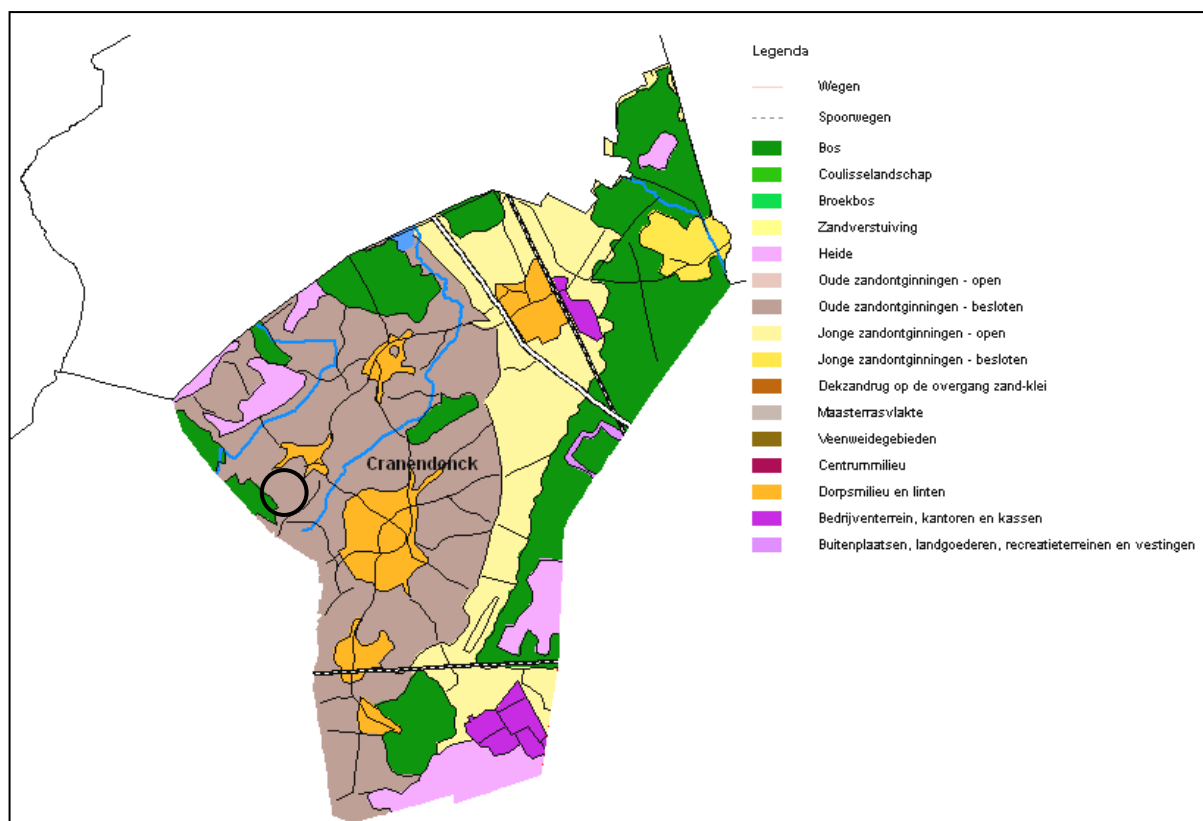
Het plangebied is thans ontsloten aan de Berg. Tussen het plangebied en de straat is een wegsloot gelegen. In het zuidwesten van het plangebied is een dam aanwezig voor de ontsluiting van het perceel. De Ruimte voor Ruimte woning zal middels deze bestaande ontsluiting worden aangesloten op de Berg. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezige beplanting.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Plaats dient te worden geboden aan minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein, exclusief garage. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. De parkeernorm is tevens vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

3.1 Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de oostzijde van de gemeente liggen grote boscomplexen. Verspreid door de gemeente liggen meerdere kleinere boscomplexen. Aan de zuid- en westzijde van de gemeente liggen uitgestrekte heidegebieden. In het noordwesten van de gemeente doorsnijden enkele beekdalen het landschap. De beekdalen kenmerken zich door een strokenverkaveling en landschappelijke beplantingen op de perceelsgrenzen. 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 ligt op het deelgebied oude zandgronden grenzend aan een bestaand bosgebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck weer, waarbij het plangebied is omcirkeld.



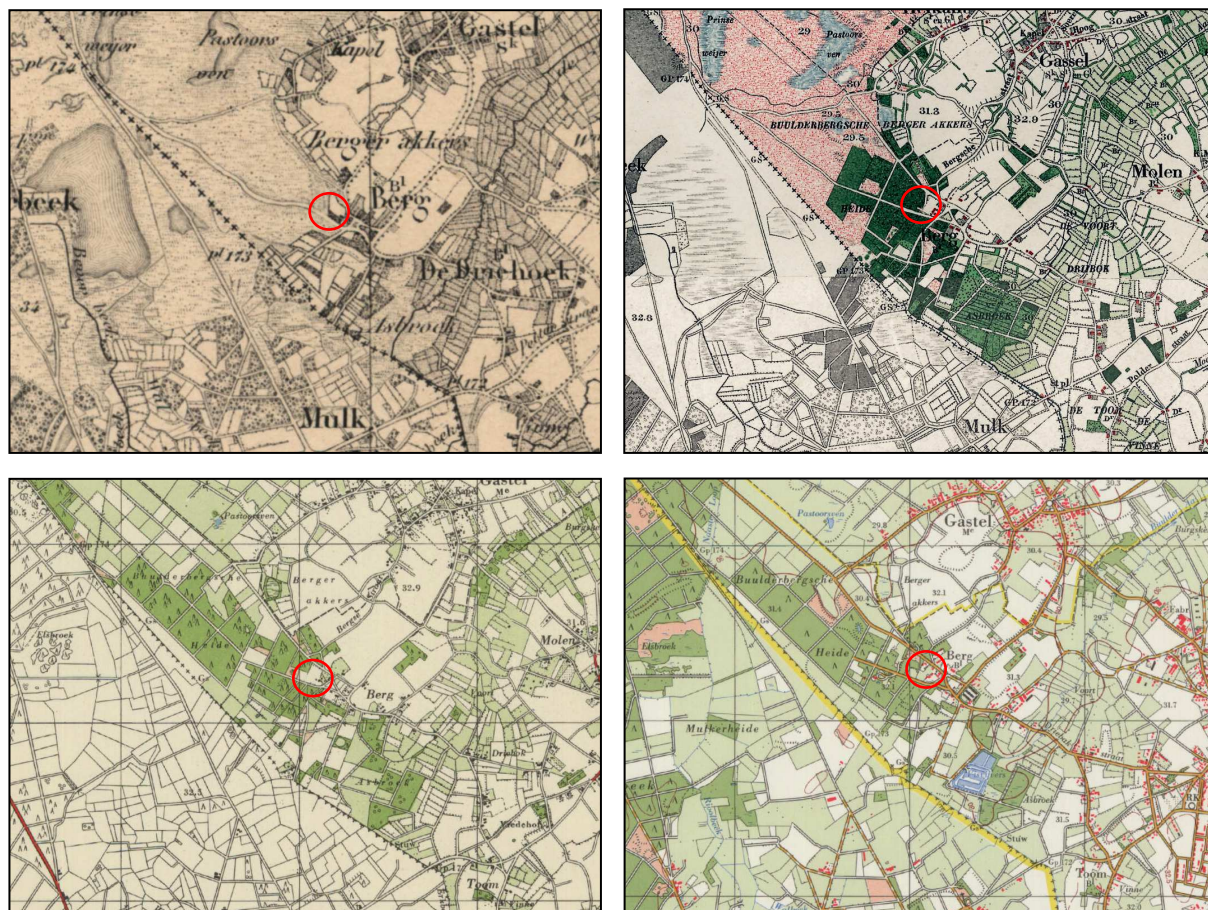
Figuur 10: Landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck

3.2 Bebouwingsstructuur

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

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 voor centrumfuncties. Vanuit de kern verbonden uitvalswegen Budel met de omgeving. De Berg betrof rond het jaar 1850 al een doorgaande weg richting het (noord)westen.

Navolgend is een aantal historische topografische kaarten weergegeven, waarop de bebouwingsstructuur in de omgeving van het plangebied en de ontwikkeling van de bebouwing in de loop van ruim 100 jaar zichtbaar is. Op oude topografische kaarten is het gehucht de Berg reeds te zien vanaf omstreeks 1900. Het gehucht Berg is gesitueerd op een zandkop (Berg) tussen de beekdalen van de Strijper Aa en de Bulder Aa. Aan de noordzijde zijn de Bergerakkers gelegen.



Figuur 11: Historische topografische kaarten: linksboven 1900, rechtsboven 1915, linksonder 1955, rechtsonder 1975, met in de rode cirkels het plangebied weergegeven (Bron: topotijdreis.nl)

De architectonische verschijningsvorm van de huidige bebouwing aan de Berg is zeer divers: van bungalowwoningen, moderne nieuwbouwwoningen tot historische langgevelboerderijen. De bebouwing ligt geconcentreerd rond de kruising Bergbosweg – Bergakkers – Berg. De korrel van de

bebouwing is middelgroot. Het lint strekt zich uit van het beekdal van de Bulder Aa tot de gesloten bosrand die naast het plangebied is gelegen. De bebouwingsconcentratie Bergbosweg – Berg – Voorterdijk, waarbinnen het plangebied is gelegen, bestaat functioneel hoofdzakelijk uit burgerwoningen met tevens nog een klein aantal agrarische bedrijven.

3.3 Infrastructuur

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck ligt de Rijksweg A2. Vanuit het plangebied is deze Rijksweg te bereiken via de kern Budel. De grotere ontsluitingswegen in de omgeving van het plangebied betreffen de wegen Grensweg, Maarheezeweg, Zitterd, Molenheide en De Kleine Bruggen. Het plangebied is gelegen aan de Berg. De Berg komt in het oosten uit op de kern Budel, in het westen loopt de weg over in een zandpad in het aangrenzende bosgebied.

Ten oosten van de kern Maarheeze is de spoorwegverbinding Eindhoven-Weert gelegen met het station Maarheeze. De gemeente Cranendonck is daarmee aangesloten op dit spoorwegtracé.

4. BELEIDSKADER

4.1 Relevant rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het 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 (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

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

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant genoemd is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Thans is de Verordening ruimte 2014, veegronde 2017 van kracht. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

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

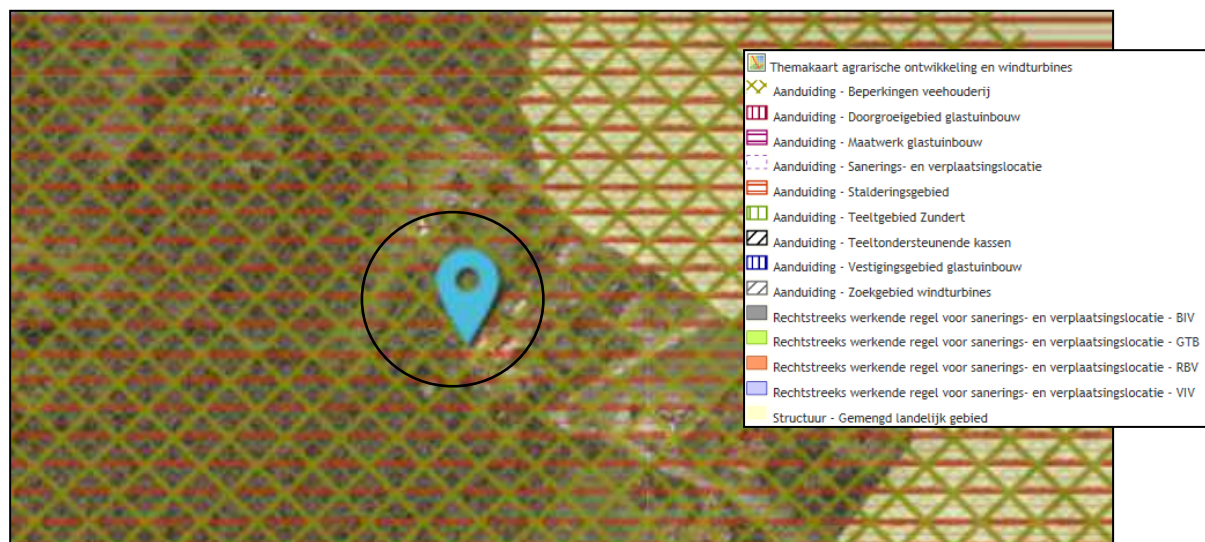
4.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

Navolgend is de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte weergegeven.



Figuur 12: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'natuur en landschap'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen in de 'Groenblauwe mantel'. De 'Groenblauwe mantel' omvat gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbingszone of die deze verbinden. In de Verordening ruimte worden regels gesteld ten aanzien van het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In paragraaf 4.2.2.4 wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de voorwaarden voor woningbouw binnen de 'Groenblauwe mantel'.



Figuur 13: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied kent in de Verordening ruimte de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Deze aanduidingen geven specifieke rechtstreeks werkende regels ten aanzien van de veehouderij. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de veehouderij en is derhalve niet in strijd met de regels van de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'.

4.2.2.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

4.2.2.4 Artikel 6.8, Ruimte voor Ruimte binnen Groenblauwe mantel

Artikel 6.7, eerste lid van de Verordening ruimte bepaalt dat nieuwbouw van woningen binnen de 'Groenblauwe mantel' niet is toegestaan. Artikel 6.8 van de Verordening ruimte bepaalt echter dat kan worden afgeweken van het verbod op nieuwbouw voor de toevoeging van één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels binnen de Groenblauwe mantel. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woning binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'.

1. **In afwijking van artikel 6.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:**

- a. **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 een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg. fosfaatrechten uit de markt gehaald.

- b. **de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;**

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Bergbosweg – Berg – Voorterdijk', in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. De woning zal aansluiten op de bestaande bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie. De kavel is gelegen op een planologisch aanvaardbare locatie binnen de bebouwingsconcentratie.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

De beoogde Ruimte voor Ruimtewoning wordt landschappelijk ingepast. In paragraaf 2.2.3 is reeds de landschappelijke inpassing nader toegelicht. De beoogde landschappelijke inpassing is verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

d. 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 één Ruimte voor Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie.

2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. 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;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk 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;
- f. de rechten als bedoeld onder e. 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 is beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

- 4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat 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.

- 5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.**

Niet van toepassing.

Bij de aankoop van de bouwtitel Ruimte voor Ruimte zal voldaan worden aan de voorwaarden Ruimte voor Ruimte zoals gesteld in artikel 6.8 van de Verordening ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

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

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

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

Samenvattend wordt gesteld: *"als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen"*. Met de bouw van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt een vrije kavel voor een particuliere initiatiefnemer gerealiseerd. 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. Met de beoogde ontwikkeling wordt tevens ingespeeld op het 'levensloopbestendig bouwen', wat bijdraagt aan de beleidsdoelen van de 'Woonvisie 2012-2022'.

4.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

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

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

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

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

4.3.3 Visie bebouwingsconcentraties

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

De gemeente Cranendonck heeft op 26 juni 2012 de 'Visie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Deze visie maakt alle regels en randvoorwaarden inzichtelijk die aan de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen in het buitengebied worden gesteld. In de visie zijn alle bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Cranendonck weergegeven, waarbij per bebouwingsconcentratie kwaliteiten en knelpunten zijn benoemd met eventuele mogelijkheden voor realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning per bebouwingsconcentratie. Tevens zijn in de Visie bebouwingsconcentraties de voorwaarden uit de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte Cranendonck 2009' integraal opgenomen.

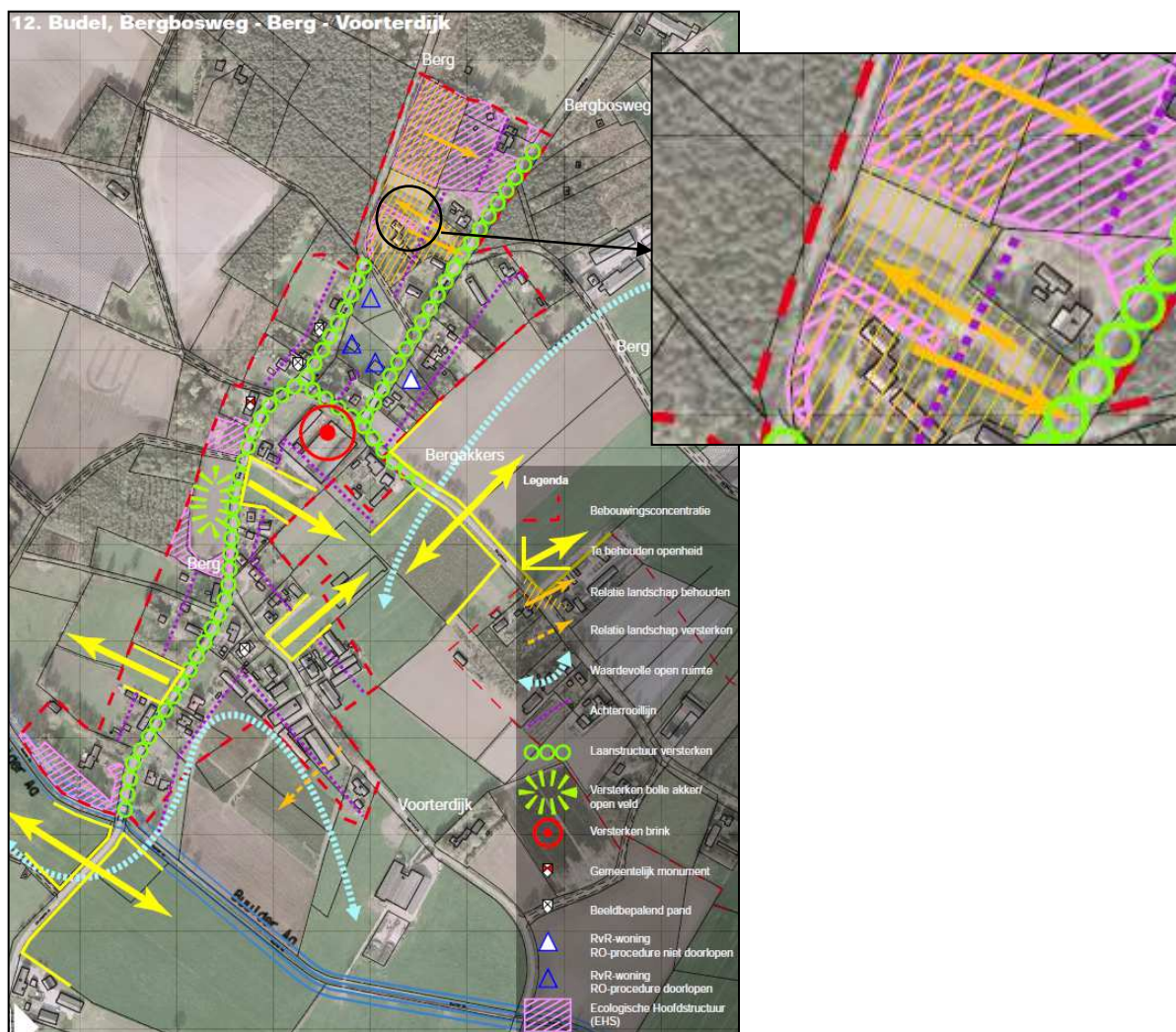
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Bergbosweg – Berg – Voorterdijk'. Navolgende figuur betreft de visiekaart van deze bebouwingsconcentratie uit de 'Visie bebouwingsconcentraties'.



Figuur 14: Kaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' met in de cirkel het plangebied

Het plangebied is op de kaart voorzien van de arcering voor 'RvR-woning onder voorwaarden'. Ter plaatse worden dan ook onder voorwaarden Ruimte voor Ruimte woningen toegestaan.

Tevens is er voor iedere bebouwingsconcentratie een analysekaart opgenomen in de 'Visie bebouwingsconcentraties'. Navolgend is de analysekaart weergegeven van de bebouwingsconcentratie 'Bergbosweg – Berg – Voorterdijk', waarop het plangebied is omcirkeld.



Figuur 15: Analysekaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' met in de cirkel het plangebied

Op de analysekaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' is opgenomen dat er bij herontwikkeling van het plangebied sprake moet zijn van 'het behouden van de relatie met het landschap'. Eén van de twee relatiepijlen richt zich naar het plangebied toe. De visie beoogt het doorzicht binnen het landschap te behouden. Door de Ruimte voor Ruimte woning te situeren aan één zijde van het plangebied, blijft aan de andere zijde het doorzicht zo veel als mogelijk behouden. Middels het toekennen van een 'bouwvlak' is de situering van de beoogde woning vastgelegd, waarmee de relatie met het landschap behouden blijft. Derhalve wordt hier met de beoogde herontwikkeling rekening mee gehouden.

4.3.4 Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009

De gemeente stelt bij de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning eisen aan een aantal aspecten. Deze aspecten zijn reeds eerder door de gemeenteraad vastgesteld middels de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009'. Deze beleidsregels worden in onderhavige subparagraaf nader toegelicht.

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

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

1. Landschappelijke ruimtelijke aspecten

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

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast. Met de inpassing wordt aangesloten bij het omliggende landschap. Een inpassings- en beeldkwaliteitplan is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

- *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' een aanduiding weergegeven voor 'het behouden van de relatie met het landschap'. Met de situering van de woning en de landschappelijke inpassing wordt dan ook zo veel als mogelijk rekening gehouden met deze (zicht)relatie. In paragraaf 2.2.3 en het inpassings- en beeldkwaliteitplan is de beoogde landschappelijke inpassing nader omschreven, waarbij tevens aandacht is besteed aan de aanwezige (zicht)relatie. Met de beoogde inpassing wordt zo veel als mogelijk rekening gehouden met de (zicht)relatie.

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

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

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

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt ingepast binnen de bebouwingsconcentratie, aangrenzend aan reeds bestaande woningen. Een bebouwingslint wordt hiermee afgerond.

- *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.

- *Bij gebruik van afschermdende 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 nieuwe landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. De beoogde landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in het inpassings- en beeldkwaliteitplan.

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

De GHS is inmiddels vervangen door de Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het plangebied is in de directe nabijheid van de NNN gelegen. In paragraaf 5.1.2 wordt hier nader op ingegaan.

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 'Bergbosweg – Berg – Voorterdijk'. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning sluit voor wat betreft verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume aan bij de omliggende bebouwing.

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

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Bergbosweg – Berg – Voorterdijk' zoals vastgelegd in de 'Visie bebouwingsconcentraties'.

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

Het plangebied kent een oppervlakte van circa 2.330 m². De vorm van de kavel sluit aan bij de omliggende kavels.

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

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Bergbosweg – Berg – Voorterdijk'. De beoogde woning wordt opgericht naast de woning gelegen aan Berg 20 te Budel. Aan de andere zijde grenst het plangebied aan een bosperceel en aan de achterzijde grenst het plangebied aan

een perceel waar tevens de planologische mogelijkheid bestaat een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. Middels de toekenning van een 'bouwvlak' wordt de ligging van de woning vastgelegd op één zijde van het perceel, waarmee zo veel als mogelijk de doorzichten en landschapselementen behouden zullen blijven.

- *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.*

Aangesloten wordt bij de voorgevellijn van de woningen ten oosten van het plangebied. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen, waarbij rekening is gehouden met de voorgevelrooilijn op een afstand van 8 meter vanuit de grens van de weg, waarmee de beoogde woning op één lijn zal komen te liggen met de andere woningen in de straat.

- *De nieuwe woning moet aansluiten bij de hoofdkenmerken van de omliggende bebouwing (bouwmassa, architectuur, bouwvolume, bouwhoogtes).*

Voor wat betreft bouwmassa, architectuur, bouwvolume en bouwhoogtes wordt aangesloten bij reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. De stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is reeds nader toegelicht in paragraaf 2.2.4 van onderhavige toelichting en het inpassings- en beeldkwaliteitplan.

- *Per ruimte voor ruimte kavel zal de gemeente een maximale goot- en nokhoogte vaststellen met dien verstande dat de maximale goothoogte nooit hoger zal liggen dan op 7 meter en de nokhoogte op 10 meter.*

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

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

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de hoogte van erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter. Indien door de gemeente specifieke eisen worden gesteld aan erfafscheiding zal daar rekening mee worden gehouden.

- *Inbreidingslocaties gaan voor uitbreidingslocaties.*

Het plangebied is in de 'Visie bebouwingsconcentraties' aangeduid als locatie waar Ruimte voor Ruimte onder voorwaarden mogelijk is. Het plangebied wordt door de gemeente als ruimtelijk aanvaardbaar geacht voor de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel.

3. Bouwkundige en Planologische aspecten

- *Ruimte voor ruimte kavels mogen niet in strijd zijn met de Interim structuurvisiePlus van de provincie Noord Brabant of met beleidsmatig vastgestelde waarden (bijvoorbeeld vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan of landschapsbeleidsplan).*

De beoogde herontwikkeling naar Ruimte voor Ruimte is niet in strijd met het vigerende provinciale beleid. Dit is reeds nader toegelicht in paragraaf 4.2 van onderhavige toelichting.

- *De bouw van ruimte voor ruimte woningen mag in geen geval leiden tot onacceptabele beperkingen voor de agrarische of niet-agrarische bedrijfsvoering of natuurwaarden ter plaatse van de gewenste bouwlocatie.*

Met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning worden geen agrarische bedrijven beknot in de ontwikkelingsmogelijkheden. In paragraaf 6.2 wordt het aspect geur nader toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt het aspect Bedrijven en milieuzonering voor wat betreft niet-agrarische bedrijven nader toegelicht. Ook worden geen natuurwaarden aangetast.

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

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

In paragraaf 2.2.5 is nader aandacht besteed aan duurzaam bouwen.

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

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

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

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

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

Binnen de woonbestemming is een bouwvlak toegevoegd, waarbij rekening is gehouden met de afstand tot de perceelsgrenzen.

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

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

Gestelde voorwaarden zijn vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

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

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

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

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

4. Milieukundige aspecten

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

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

5. Passende bestemming

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

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

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

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

- *Een Ruimte voor Ruimte woning kan enkel worden gerealiseerd aan een verharde weg.*
Het plangebied is gelegen aan de Berg te Budel. De Berg betreft een verharde weg.
- *De Ruimte voor Ruimte kavel moet een minimale breedte kennen van 25 meter, waarbij voor bebouwing een afstand van minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden.*
De beoogde Ruimte voor Ruimte kavel kent een frontbreedte van circa 37 meter. Binnen de woonbestemming is een 'bouwvlak' opgenomen, waarbij de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht is genomen.
- *Er moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. De uitwerking hiervan moet onderdeel van de exploitatieovereenkomst.*
Met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt hieraan nader aandacht besteed.

4.3.5 Woonvisie 2012–2022

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

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

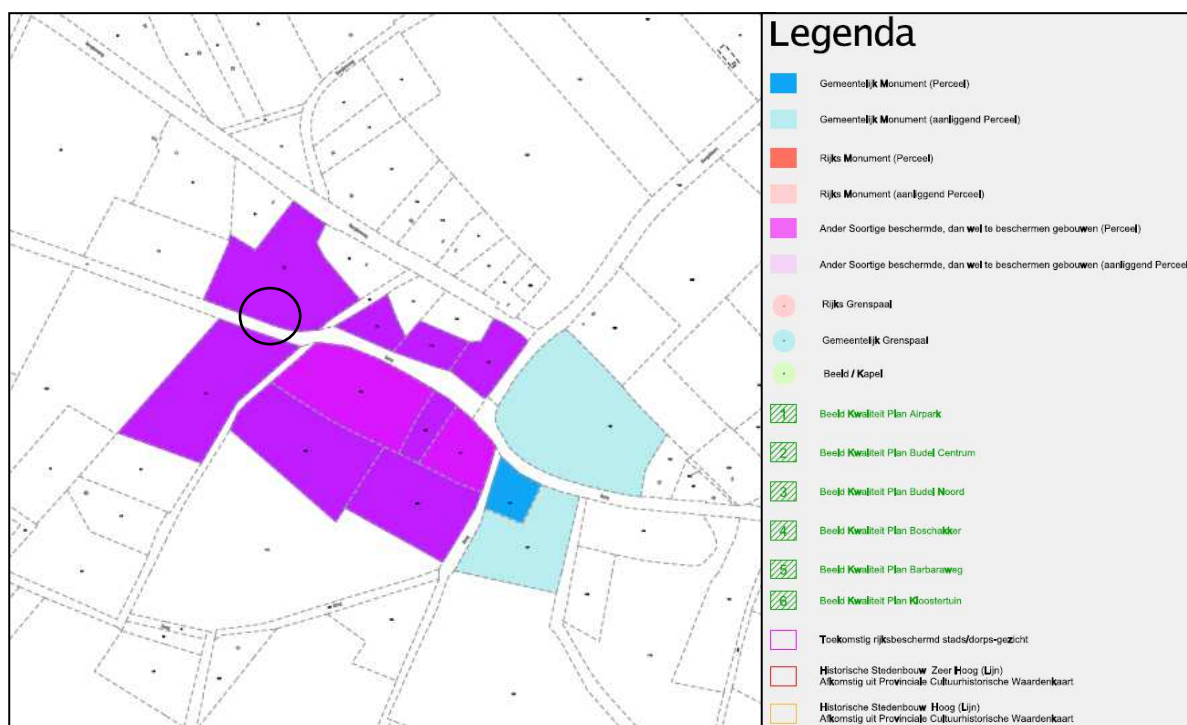
1. Behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
2. Een goede vestigings- en leefomgeving voor categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
3. Kwaliteit en duurzaamheid zijn uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen;
4. Iedere kern behoudt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

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

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

4.3.6 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft gekozen voor een welstandsbeleid waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de welstandskaart Budel-Gastel.



Figuur 16: Uitsnede welstandskaat Budel-Gastel

Het plangebied is op de welstandskaat aangeduid als 'Ander Soortige beschermde, dan wel te beschermen gebouwen (Perceel)'. Voor monumenten en monumentale gebieden wordt welstandsniveau 1 gehanteerd. Voor deze methodiek is gekozen om te voorkomen dat naast het te beschermen gebouw een gebouw gerealiseerd kan worden zonder dat hier de relatie met het naastliggende perceel op welstand is onderzocht.

De beoogde woning heeft geen visuele of ruimtelijke relatie met de cultuurhistorisch te beschermen bebouwing aan de Berg of Bergbosweg. Deze bebouwing wordt door de beoogde herontwikkeling derhalve niet negatief beïnvloed.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is een inpassings- en beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze zal worden getoetst aan welstand. Het inpassings- en beeldkwaliteitplan is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

4.3.7 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

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

Cranendonck zit net als veel andere gemeenten middenin een omslag van nieuwbouwplanologie naar planologie van de bestaande voorraad. Het traditionele verdienmodel geënt op groei, grondverkoop en

nieuwbouw voldoet in veel gevallen niet meer. De komende decennia staan vooral in het teken van goed beheer, transformatie, het toevoegen van kwaliteit en woningbouwprojecten met veel toegevoegde- en lange termijn waarde voor de Cranendonckse woningmarkt en doorontwikkeling en versterking van alles wat er al is: bestaande wijken, kernen en woningen.

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

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn

Er is behoefte aan vrijstaande woningen in het buitengebied. Deze bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd ten behoeve van een concreet bouwplan.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Op locatie wordt geen ruimtelijke kwaliteit toegevoegd. Door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt elders in Noord-Brabant ruimtelijke kwaliteit behaald.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Op locatie wordt geen bijdrage geleverd aan transformatie of het oplossen van ongewenste leegstand. Door de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt elders in Noord-Brabant een bijdrage geleverd aan transformatie en/of leegstand.

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

Er is geen bijdrage aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

5. Bijdrage aan sociale cohesie

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als “het stimuleren van ontmoeten en delen”. De gewenste woning is een reguliere vrijstaande woning gelegen in het buitengebied van Budel. En draagt daardoor niet bij aan de sociale cohesie.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

De woning dient aan de wettelijke vereisten te voldoen. Gevraagd wordt om een zo duurzaam mogelijke woning te realiseren. Dan scoort het plan in het kader van duurzaamheid.

5. NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

5.1 Natuur

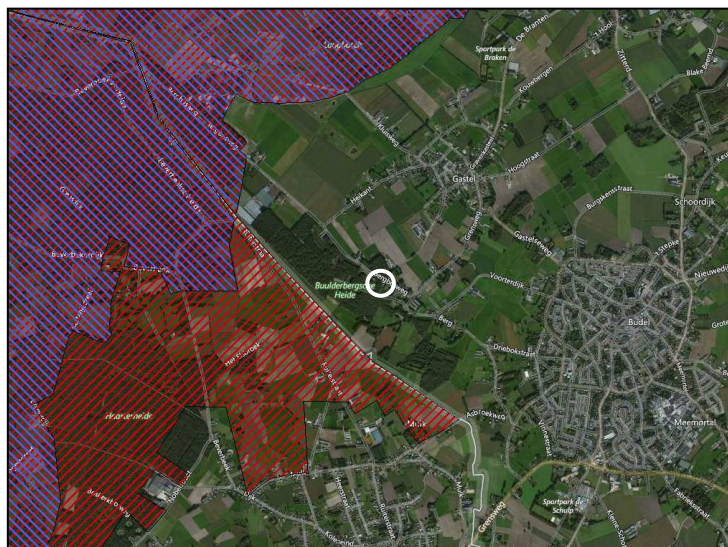
5.1.1 Inleiding

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). Door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek is een quickscan flora en fauna uitgevoerd ten behoeve van het plangebied.

5.1.2 Gebietsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuur Netwerk Brabant is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aantal planten en dieren) bevorderd.

Op een afstand van circa 500 meter ten zuidwesten van het plangebied is het Vogel- en habitatrictlijngebied '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 in de omgeving.



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

5.1.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen. Door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit de quickscan voor wat betreft de soortenbescherming:

- *"De enige soorten die onder strenge beschermingsregiem van de Habitatrichtlijn vallen en met enige waarschijnlijkheid binnen het plangebied verwacht kunnen worden zijn vleermuizen en in het bijzonder de Gewone dwergvleermuis. Het groen binnen het plangebied is, gelet op de omvang daarvan, van een beperkt belang binnen de lokale foerageergebied van vleermuizen en heeft binnen de groene omgeving geen functie als verplaatsingsstructuur.*
- *Er werden geen aanwijzingen gevonden van aanwezigheid van nationaal beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt. Verblijfplekken worden binnen het plangebied en invloedssfeer daarvan niet verwacht. Er wordt niet verwacht dat het plangebied op enige essentiële wijze deel zal uitmaken van hun leefgebied.*
- *Er ontbreken binnen het plangebied en de invloedssfeer daarvan verblijfplaatsen die als jaarrond beschermde vaste verblijfplaatsen van vogels en zoogdieren kunnen worden aangemerkt of andere elementen die beschermd zijn als onderdeel van de functionele leefomgeving die deze verblijfplekken in stand houdt. Zover deze in de omgeving aanwezig zullen zijn, liggen deze op voldoende afstand om geen verstoring te verwachten ten gevolge van de voorgenomen herontwikkeling.*
- *Zeker verwacht worden een aantal beschermde soorten zoogdieren en een enkel amfibie waarvoor een vrijstelling geldt. Voor deze soorten wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen. Ook geldt dit voor soorten die geheel onbeschermd zijn.*

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

De quickscan flora en fauna, door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek, projectnummer 1702-2 d.d. 8 augustus 2017 is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

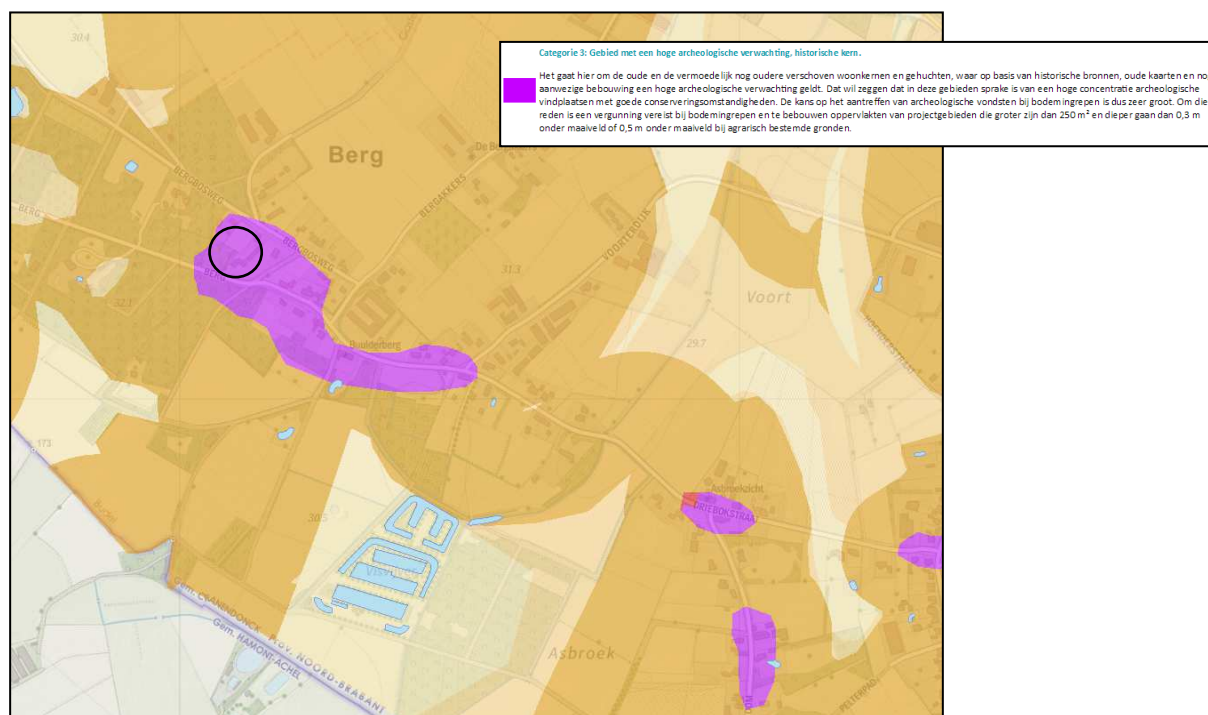
5.2 Archeologie

5.2.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

5.2.2 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.



Figuur 19: Uitsnede erfgoedkaart met het plangebied in de cirkel

Het plangebied is op de erfgoedkaart aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern'. Navolgende omschrijving wordt hierbij gegeven: *"Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. 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 bodem ingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning*

vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 meter beneden maaiveld of 0,5 meter beneden maaiveld bij agrarisch bestemde gronden."

Ter plaatse van het plangebied is derhalve reeds een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

"Op basis van de aangetroffen bodemopbouw is de middelhoge verwachting uit het bureauonderzoek voor vuursteenvindplaatsen van jagers-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum naar laag bijgesteld en blijft de lage verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) gehandhaafd.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden in de vorm van een oudere akkerlaag of cultuurlaag die wijzen op sporen uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd van het buurtschap Berg. De grootste kans op sporen uit deze periode worden op basis van het historisch kaartmateriaal ten oosten van het plangebied verwacht). De aanwezigheid van losse vondsten en sporen zoals perceelsgreppels die samenhangen met de bewoning uit Berg kan echter niet worden uitgesloten. Verder zullen naar verwachting in tweederde van het plangebied (oostelijke deel) (grond)sporen zijn aangetast/ verdwenen door het gebruik als boomkwekerij. Op basis van deze resultaten blijft de lage verwachting voor een vindplaats uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd gehandhaafd.

Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing."

Het uitgevoerde onderzoek ("Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Berg ong. te Budel", KSP Archeologie, rapportnummer 17117, d.d. 1 december 2017) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Het archeologisch onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. De Omgevingsdienst stemt in met vrijgave van het plangebied in het kader van archeologie. Hierna is een samenvatting van dit advies opgenomen:

"Met dit rapport is de archeologische verwachtingswaarde in voldoende mate aangetoond. Uit de boringen blijkt dat de bodem in een heel groot deel van het plangebied dermate verstoord is, dat de kans op intacte archeologische vindplaatsen erg klein is. De archeologische verwachtingswaarde kan daarom worden bijgesteld naar laag en kan het plangebied wat betreft archeologie worden vrijgegeven. Omdat er echter nog wel een kans bestaat op het aantreffen van losse archeologische vondsten of grondsporen, welke informatie kunnen geven over de historie van dit deel van Budel, verzoeken wij u om de start van de werkzaamheden vroegtijdig te melden bij de regioarcheoloog Ria Berkvens van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Zij zal zorgen dat het graafwerk waargenomen wordt door vrijwilligers die aangesloten zijn bij de Archeologische Vereniging Kempen- en Peelland (AVKP) en heemkundekring Cranendonck. Deze vrijwilligers kunnen dan waarnemingen verrichten tijdens

het uitgraven van de bouwput in het plangebied om na te gaan of er nog archeologische resten aanwezig zouden kunnen zijn.”

De aanwezigheid van archeologische resten kunnen nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan wordt dit zo spoedig mogelijk gemeld bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Cranendonck te melden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11).

5.3 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant 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 het plangebied gelegen aan een historische geografische lijn met redelijk hoge waarde. Met de beoogde herontwikkeling zal aan de Berg ong. (naast nummer 20) een Ruimte voor Ruimte woning worden opgericht. De beoogde herontwikkeling zal geen effect hebben op de historische geografische lijn aan Berg.

In de directe nabijheid van het plangebied is geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

6. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

6.1 Water

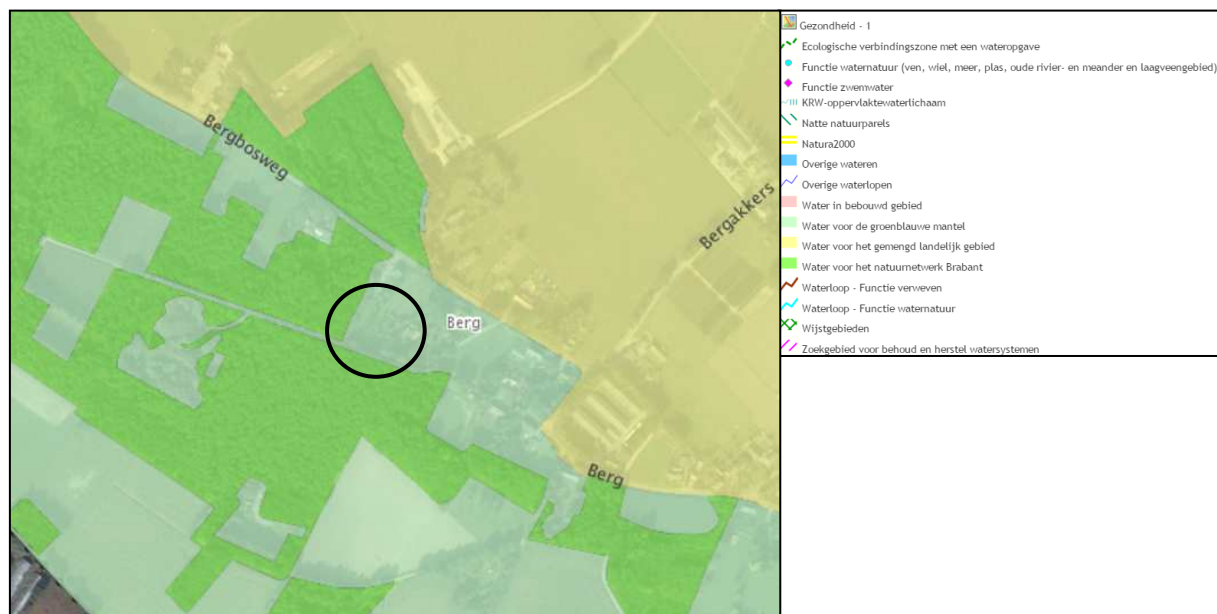
6.1.1 Inleiding

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

6.1.2 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 voor de komende jaren waarin op hoofdlijnen wordt weergegeven wat de beleidsdoelen 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.



Figuur 20: Uitsnede kaart Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2016-2021 'Kaart Gezondheid 1'

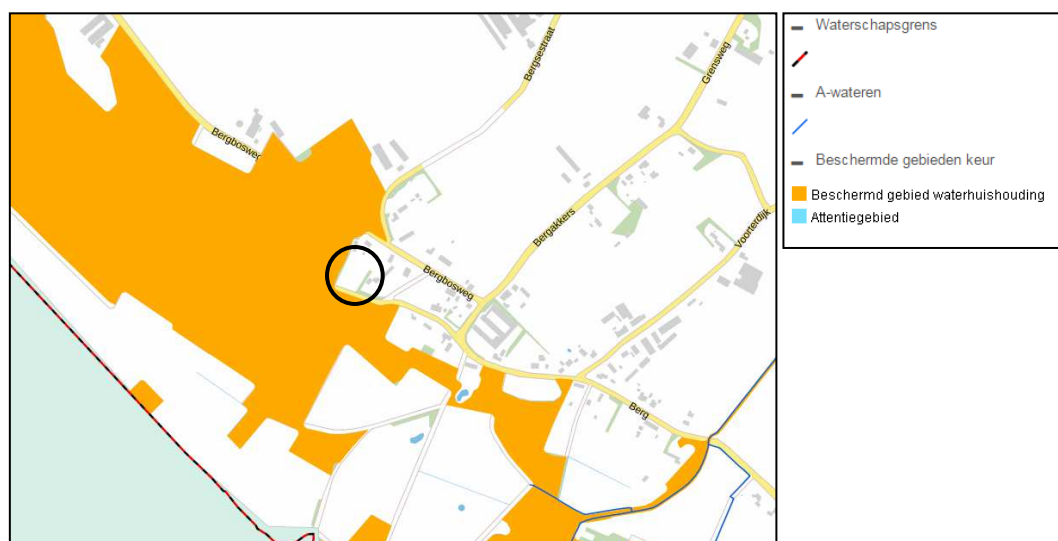
Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen de aanduiding 'Water voor groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel bestaat uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. De mantel draagt bij aan de bescherming van de waarden in de EHS, de ecologische verbindingzones en de wateren met een functie voor waternatuur. De mantel heeft daarnaast óók een onafhankelijke betekenis voor biodiversiteit, water en landschap. Ook groene gebieden door en nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. De mantel biedt mogelijkheden voor recreatie en multifunctioneel landgebruik. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op gestelde doelen binnen de groenblauwe mantel.

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

6.1.3 Beleid Waterschap De Dommel

6.1.3.1 Keur 2015

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



Figuur 21: Uitsnede Keurkaart 2015

Het plangebied is niet aangeduid als gelegen in een attentiegebied of een keurgebied.

6.1.3.2 Waterbeheerplan 2016-2021, Waardevol Water

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

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

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

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

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

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

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

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 400 m² nieuw verhard oppervlakte, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouw(en) en erfverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

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

6.1.4 Gemeentelijk waterbeleid

6.1.4.1 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

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

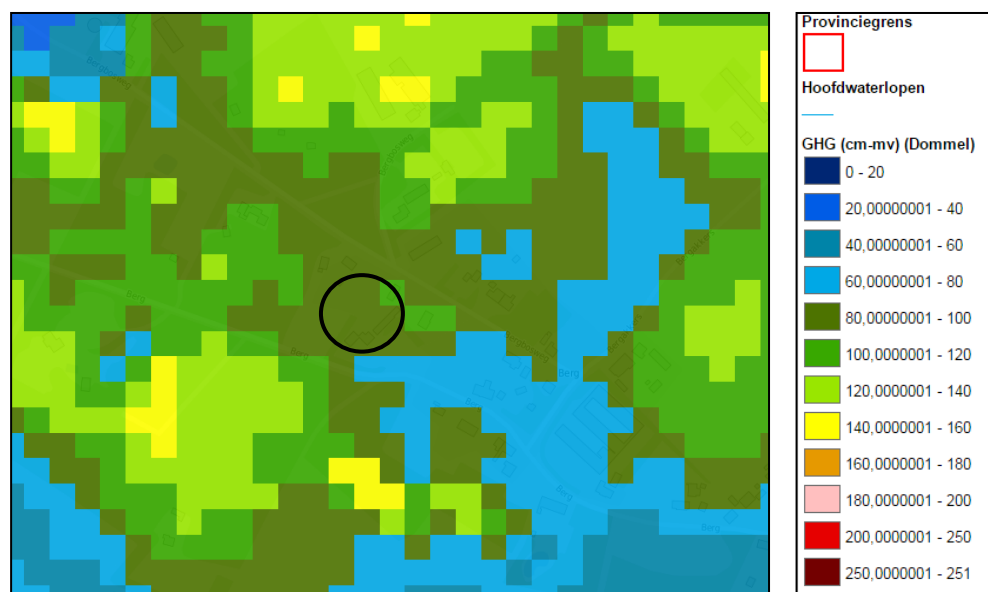
- Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- Doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
- Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt.

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

6.1.5 Waterparagraaf

6.1.5.1 Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft haarpodzolgrond en bestaat uit leemarm en zwak lemig fijn zand (bodemtype Hd21). Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 80 en 120 centimeter beneden maaiveld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant, waarop de GHG ter plaatse van het plangebied inzichtelijk is gemaakt.



Figuur 22: GHG ter plaatse van het plangebied

6.1.5.2 Oppervlaktewater

In de directe nabijheid van het plangebied is geen A-watergang of B-watergang gelegen. Ten noorden, direct grenzend aan het plangebied, is wel een zaksloot gelegen. Ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied is in het zuidwesten van het plangebied sprake van een doorgang, waarmee de zaksloot is doorsneden en toegang wordt geboden tot het plangebied.

6.1.5.3 Hydrologisch neutraal bouwen

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

Op basis van de Keur en de ‘Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’ wordt geen compensatie vereist voor de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied. Het hemelwater afkomstig van het nieuw 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.

In aanvulling op het waterschapsbeleid verlangt de gemeente Cranendonck in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016 – 2020 een compensatie voor het bergen van hemelwater bij een nieuw verhard oppervlak beneden de 2.000 m². De bergingsbehoefte wordt daarbij bepaald op basis van 15 mm. per m². Ter plaatse van het plangebied wordt voorzien in circa 400 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding. Ten behoeve van de beoogde nieuwe 400 m² verharding geldt een bergingsopgave van 6 m³.

Ter plaatse van het plangebied kan gebruik worden gemaakt van het afvoeren van het hemelwater naar de aanwezige sloot grenzend aan het plangebied en/of een laagte op het eigen perceel (wadi).

Andere mogelijkheden voor infiltreren van hemelwater zijn het opvangen van hemelwater in infiltratiekratten of grindkoffers. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 23: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 80 tot 120 centimeter beneden maaiveld. Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal nader ingegaan worden op het hemelwaterafvoer.

6.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.) Door het gebruik van niet-uitlogende 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.

6.1.7 Afvalwater

De beoogde woning zal middels een eigen aansluiting worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel ter plaatse. Hemelwater mag niet worden aangesloten op deze riolering.

6.2 Geurhinder

6.2.1 Inleiding

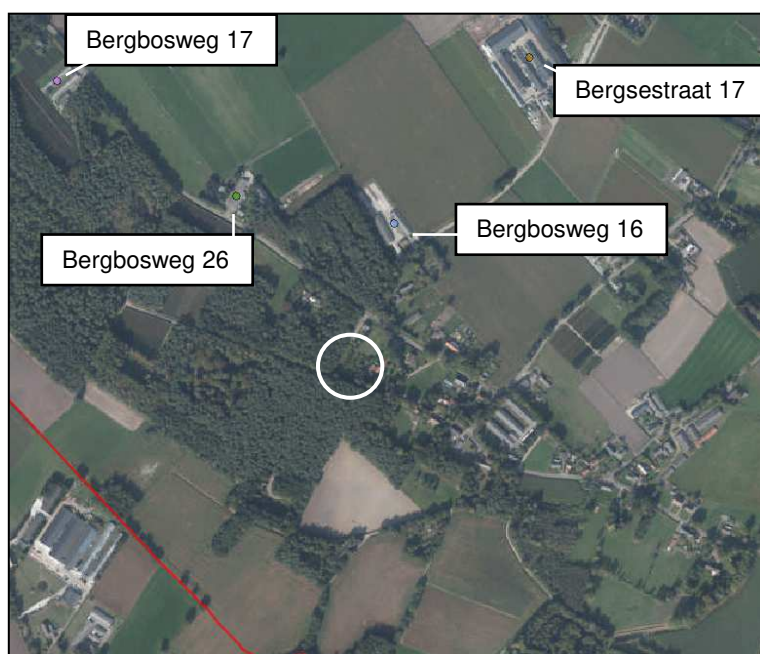
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de 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 is een aantal veehouderijbedrijven gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 24: Ligging plangebied ten opzichte van veehouderijbedrijven

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieraantallen vergund:

6021 SB, Bergbosweg 16, BUDEL

Beschikingsdatum: 27-11-2015
RAV-tabelversie: RAV 2013-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NCE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100.1		bedrijf	9,50	8	76	0	10	0	1
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf		5	5	0	1	0	0
Totalen						9	81	0	11	0	1

Figuur 25: Vergunde dieraantallen Bergbosweg 16 (bron: BVB Brabant)

6021 SB, Bergbosweg 17, BUDEL

Beschikingsdatum: 06-01-2014
RAV-tabelversie: RAV 2013-1

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)
E4	ouderdieren van vleeskuikens	E4.4.3		STAL 2	0,4350	5000	2175	111	26	4650	215
E4	ouderdieren van vleeskuikens	E4.4.3		STAL 1	0,4350	4400	1914	98	23	4092	189
Totalen						9400	4089	209	49	8742	404

Figuur 26: Vergunde dieren aantallen Bergbosweg 17 (bron: BVB Brabant)

6021 SB, Bergbosweg 26, BUDEL

Beschikingsdatum: 23-12-2010
RAV-tabelversie: RAV 2009-1

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)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100.1		bedrijf	9,50	60	570	0	72	0	7
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	30	117	0	8	0	1
Totalen						90	687	0	80	0	8

Figuur 27: Vergunde dieren aantallen Bergbosweg 26 (bron: BVB Brabant)

6028 RM, Bergsestraat 17, GASTEL

Beschikingsdatum: 21-01-2013
RAV-tabelversie: RAV 2012-1

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)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.12.1		Stal 4a	0,17	3150	536	143	0	17010	233
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.16		Stal 4a	2,90	220	638	96	57	6138	35
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.16		Stal 3	2,90	78	226	34	20	2176,20	12
D1.3	guste en dragendezeugen	D1.3.12.4		Stal 1	0,63	767	483	183	200	3604,90	27
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1.2		Stal 2	4	15	60	15	1	345	2
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1.1		Stal 2	3	242	726	242	11	5566	37
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100.1		Stal 2	2,50	286	715	286	12	6578	44
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7		Stal 4b	9,50	99	941	0	60	0	17
Totalen						4857	4325	999	361	41418,10	407

Figuur 28: Vergunde dieren aantallen Bergsestraat 17 (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.

Op de veehouderijbedrijven aan Bergbosweg 16 en Bergbosweg 26 worden enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient ten aanzien van deze veehouderijbedrijven een vaste afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een geurgevoelig object. Het plangebied is gelegen op een afstand van respectievelijk circa 150 en circa 260 meter tot deze veehouderijen. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de voorgrondbelasting ten aanzien van de veehouderijen aan Bergbosweg 16 en Bergbosweg 26 derhalve geen bezwaar.

Op de veehouderijbedrijven aan Bergbosweg 17 en Bergsestraat 17 worden dieren gehouden waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld. Een voorgrondbelasting dient dan ook te worden berekend middels het programma V-Stacks Vergunning. Om te bepalen welke veehouderij de dominante veehouderij betreft, is voor beide veehouderijen de voorgrondbelasting berekend. De XY-coördinaten van de veehouderijbedrijven betreffen hierbij de meest dicht bij het plangebied gelegen hoekpunten van de agrarische bouwvlakken. De XY-coördinaten van het geurgevoelige object betreffen hierbij de hoekpunten van de beoogde woonbestemming. Navolgende conclusies komen voort uit deze berekeningen.

	Bergbosweg 17	Bergsestraat 17
x-coördinaat	165 568	166 375
y-coördinaat	365 684	365 654
Geuremissie	8.742	41.418
Hoogste voorgrondbelasting	0,3	2,6

Tabel 1: Samenvatting berekening voorgrondbelasting veehouderijen Bergbosweg 17 en Bergsestraat 17

Uit de berekening blijkt dat de veehouderij aan Bergsestraat 17 de hoogste geurbelasting op het plangebied heeft en derhalve de dominante veehouderij betreft. Navolgend is de volledige berekening van de voorgrondbelasting van de dominante veehouderij weergegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Bergsestraat 17	166 375	365 654	6,0	6,0	0,50	4,00	41 418

Geur gevoelige locaties:

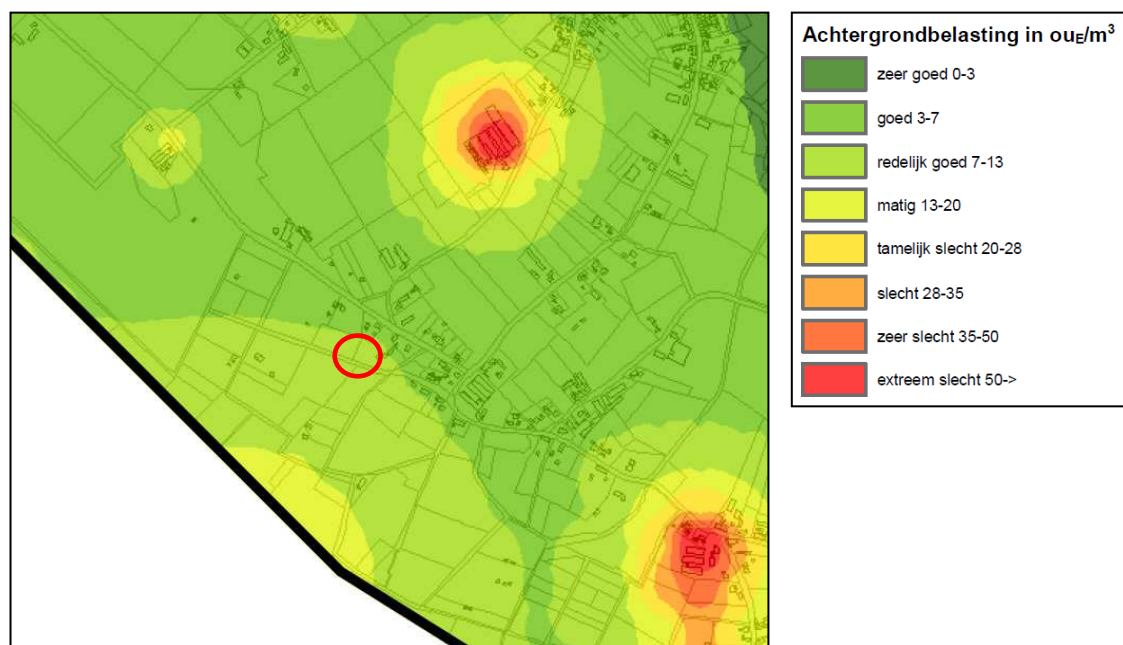
Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	N	166 056	365 290	14,0	2,3
3	O	166 099	365 265	14,0	2,6
4	Z	166 073	365 220	14,0	2,2
5	W	166 033	365 235	14,0	2,0

Tabel 2: Voorgrondbelasting Bergsestraat 17 op plangebied

De voorgrondbelasting van de veehouderij aan Bergsestraat 17 op het plangebied aan Berg ong. (naast nummer 20) te Budel bedraagt maximaal 2,6 oue/m³. Ter plaatse geldt een norm van 14 oue/m³. Derhalve is de beoogde herontwikkeling in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

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 'Evaluatie geurgebiedsvisie en –verordening geurhinder en veehouderij', d.d. 4 maart 2015, zoals opgesteld door Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.



Figuur 29: Achtergrondbelasting en leefklimaat ter plaatse van het plangebied (Bron: Evaluatie geurgebiedsvisie en-verordening geurhinder en veehouderij)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 7-13 oue/m³. Sprake is daarmee van een redelijk goed woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

6.2.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied 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. Herontwikkeling van het plangebied 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 Berg ong. (naast nummer 20) 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.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen niet-agrarisch bedrijf betreft een opleidingscentrum voor honden (Bergakkers 9), gelegen op een afstand van circa 420 meter ten noordoosten van het plangebied. Dit bedrijf valt volgens de VNG-brochure binnen de milieucategorie 3.1. Voor bedrijven binnen de milieucategorie 3.1 geldt dat binnen een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van minimaal 30 meter tot een gevoelig object. Voor een rustige woonwijk geldt een aan te houden afstand van 50 meter.

Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied aan Berg ong. (naast nummer 20) te Budel een nieuw gevoelig object opgericht. Met een afstand van circa 420 meter tot het plangebied wordt ruim voldaan aan de aan te houden richtlijnafstanden zowel voor een gemengd gebied als voor een rustige woonwijk. 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 niet gelegen binnen een woonerf of een 30 km-zone. Door Tritium Advies bv is thans een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek:

“Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Berg, Bergbosweg en Bergakkers.

Voor alle wegen geldt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

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

Het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Tritium Advies bv, documentnummer 1707/104/RV-1, d.d. 9 augustus 2017) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma 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 3% grens niet wordt overschreden. In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekenende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien de beoogde herontwikkeling slechts de bouw van een Ruimte voor Ruimte 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 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.

6.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

6.5.4 Endotoxine

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de omgeving van het plangebied is een viertal veehouderijen gelegen, te weten: Bergbosweg 16, Bergbosweg 17, Bergbosweg 26 en Bergsestraat 17. Deze veehouderijen stoten allen fijn stof uit. Navolgende conclusies komen voort uit het berekeningsmodel van de ODZOB, waarbij de navolgende endotoxine-risicocontouren van 30 EU/m³ gelden:

- Bergbosweg 16: emissie PM10: 1, risicocontour van 0 meter: hieraan kan altijd worden voldaan;
- Bergbosweg 17: emissie PM10: 404: risicocontour van 129 meter: met een afstand van circa 670 meter wordt hieraan ruim voldaan;
- Bergbosweg 26: emissie PM10 8: risicocontour van 0 meter: hieraan kan altijd worden voldaan;
- Bergsestraat 17: emissie PM10: 407: risicocontour van 129 meter: met een afstand van circa 445 meter wordt hieraan ruim voldaan.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning ligt ruimschoots buiten de endotoxine-risicocontouren van de omliggende veehouderijen. Het aspect endotoxine vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.6 Bodemgesteldheid

Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Daarom vraagt de gemeente bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen om een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740). Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een verontreiniging die het beoogde gebruik niet toestaat, is een sanering noodzakelijk voordat gebouwd kan worden. Ten behoeve van de beoogde woning is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 25 juli 2017 met opdrachtnummer 1701723 behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder opgenomen:

"De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,85 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Ter plaatse van boringen B2 en B3 is op een diepte van 1,5 m-mv een leemlaag aangetroffen. In de uitkomende grond zijn geen bijmengingen waargenomen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

In de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, zink en/of lood aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse industrie dan wel wonen beschouwd worden. Geconcludeerd kan worden dat de verontreiniging met metalen in de vaste bodem ter plaatse van Berg 20 niet perceeloverschrijdend is. In de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In het grondwater is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie."

6.7 Externe veiligheid

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

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

6.7.1 Bedrijven

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

6.7.2 Transport

6.7.2.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck bevindt zich tussen Budel-Schoot en Budel-Dorplein een spoortracé. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 3.300 meter tot het spoortracé. Interactie kan normaliter dan ook niet plaatshebben.

6.7.2.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A2. Met een afstand van ruim 5 kilometer, is het

plangebied gelegen op dusdanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

6.7.2.3 Vervoer over het water

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

6.7.2.4 Vervoer via buisleidingen

De meest dicht bij het plangebied gelegen buisleiding is gelegen op een afstand van circa 2,6 kilometer. Beïnvloeding kan normaliter dan ook niet plaatsvinden.

6.7.3 Hoogspanningslijnen

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

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

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

7.2 Algemene toelichting verbeelding

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

7.3 Algemene toelichting regels

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

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

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

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

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

7.4 Toelichting bestemming

7.4.1 Wonen – Ruimte voor Ruimte

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 bestemmingsplan wordt een Ruimte voor Ruimte woning toegestaan met een inhoud van maximaal 900 m³ en maximaal 90 m² aan bijbehorende bijgebouwen.

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 en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Waterschap De Dommel geeft dat met ontwikkeling van het plan een waterberging op eigen terrein dient te worden aangelegd met een inhoud van tenminste 6 m³. Het waterschap geeft aan de een overloop naar een sloot aangrenzend aan het perceel toegestaan is. Deze waterberging op eigen terrein is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

De provincie Noord-Brabant stemt in met de beoogde ontwikkeling onder voorwaarde van toevoeging van de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte en opname van het landschappelijk inpassingsplan als bijlage bij de regels. Dit inpassingsplan is toegevoegd conform verzoek. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is aangekocht. Voor vaststelling van dit bestemmingsplan is de geaccordeerde bouwtitel bij dit bestemmingsplan gevoegd.

9.3 Ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ingaande op donderdag 14 december 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze zienswijzentermijn is een zienswijze van de provincie Noord-Brabant ontvangen. Ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan werd door het ontbreken van de bouwtitel Ruimte voor Ruimte nog niet voldaan aan artikel 6.8 uit de regels uit de Verordening ruimte Noord-Brabant. Tussen ontwerpbestemmingsplan en vaststelling van het bestemmingsplan is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. Inmiddels wordt voldaan aan de regels voor realisatie van Ruimte voor Ruimte woning uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.