

BESTEMMINGSPLAN
MEEMORTEL ONG. BUDEL
GEMEENTE CRANENDONCK

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

September 2019

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Meemortel ong. te Budel
IMRO idn	NL.IMRO.1706.BPBG3063-VAS1
Versie voorontwerp	Januari 2019
Versie ontwerp	April 2019
Versie vastgesteld	September 2019
Opgesteld door	G.J.P. Bosmans
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	8
1.1	Aanleiding	8
1.2	Plangebied	8
1.3	Doel van het bestemmingsplan	8
1.4	Vigerend bestemmingsplan	9
1.5	Leeswijzer	10
2.	PROJECTPROFIEL	11
2.1	Huidige situatie plangebied	11
2.1.1	Begrenzing plangebied	11
2.1.2	Inrichting van het plangebied	11
2.2	Toekomstige situatie plangebied	12
2.2.1	Inleiding	12
2.2.2	Landschappelijke inpassing	13
2.2.3	Beeldkwaliteit	14
2.2.4	Duurzaamheid	17
2.2.5	Ontsluiting en parkeren	17
3.	INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	18
3.1	Landschappelijke structuur	18
3.2	Bebouwingsstructuur	19
3.3	Infrastructuur	20
4.	BELEIDSKADER	21
4.1	Relevant rijksbeleid	21
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	21
4.2	Provinciaal beleid	22
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	22
4.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	23
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	28
4.3.4	Woonvisie 2012–2022	30
4.3.5	Welstandsbeleid gemeente Cranendonck	31
4.3.6	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	32
4.3.7	Woningbouwprogramma	33

4.3.8	Molenbiotoop 2	34
5.	NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	35
5.1	Natuur	35
5.1.1	Inleiding	35
5.1.2	Soortenbescherming	36
5.2	Archeologie	37
5.2.1	Inleiding	37
5.2.2	Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten	37
5.3	Cultuurhistorie	38
6.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	40
6.1	Water	40
6.1.1	Inleiding	40
6.1.2	Provinciaal waterbeleid	40
6.1.3	Beleid Waterschap De Dommel	41
6.1.4	Gemeentelijk waterbeleid	43
6.1.5	Waterparagraaf	44
6.1.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	46
6.2	Geurhinder	46
6.2.1	Inleiding	46
6.2.2	Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied	46
6.2.3	Voorgrondbelasting	48
6.2.4	Achtergrondbelasting	49
6.2.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	49
6.3	Volksgezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven	49
6.4	Bedrijven en milieuzonering	50
6.5	Geluidsaspecten	51
6.6	Luchtkwaliteit	52
6.6.1	Wet luchtkwaliteit	52
6.6.2	Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck	52
6.7	Bodemgesteldheid	53
6.8	Externe veiligheid	53
6.8.1	Inleiding	53
6.8.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	53
6.8.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	54
6.8.4	Beoordeling van het plangebied	54
6.8.5	Hoogspanningslijnen	56
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	57
7.1	Inleiding	57
7.2	Algemene toelichting verbeelding	57

7.3	Algemene toelichting regels	57
7.4	Toelichting bestemmingen	57
7.4.1	Wonen	57
7.4.2	Waarde – Archeologie 4	58
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
8.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	59
8.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	59
9.	OVERLEG EN INSPRAAK	60
9.1	Inspreekprocedure	60
9.2	Overleg ex artikel 1.3.1. Bro	60
9.3	Zienwijzen	60

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
2. Bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Doel van onderhavig bestemmingsplan is herontwikkeling van de locatie Meemortel ongenummerd (ong.) te Budel, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan Meemortel ong., tussen 29 en 35. Deze locatie kent een agrarische bestemming en is momenteel in gebruik als grasland. De beoogde ontwikkeling betreft de oprichting van één vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen het zoekgebied verstedelijking' (artikel 8.2 Verordening ruimte). De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Een partiële herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk. Op 14 april 2018 heeft het college van B&W van Cranendonck besloten in te stemmen met het verzoek en daarmee in principe medewerking te verlenen aan de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan voor de beoogde woning aan Meemortel te Budel.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, direct aangrenzend aan de kern Budel. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van de omgeving van het plangebied.



Figuur 1. Ligging plangebied in de omgeving

1.3 Doel van het bestemmingsplan

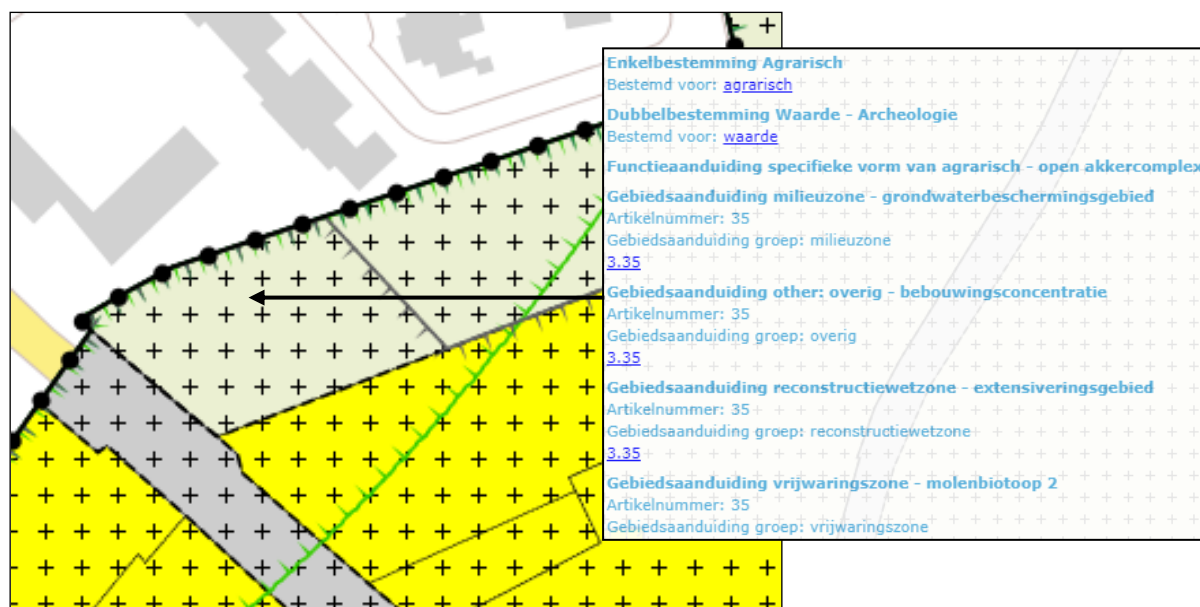
Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied aan Meemortel ong. te Budel en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Meemortel ong. te Budel' bestaat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

VASTGESTELD

1.4 Vigerend bestemmingsplan

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

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - open akkercomplex' en de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie', 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is reeds een gedeelte (circa 105 m²) van de woonbestemming van de naastgelegen woonbestemming aan Meemortel 35 aangekocht.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

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

1.5 Leeswijzer

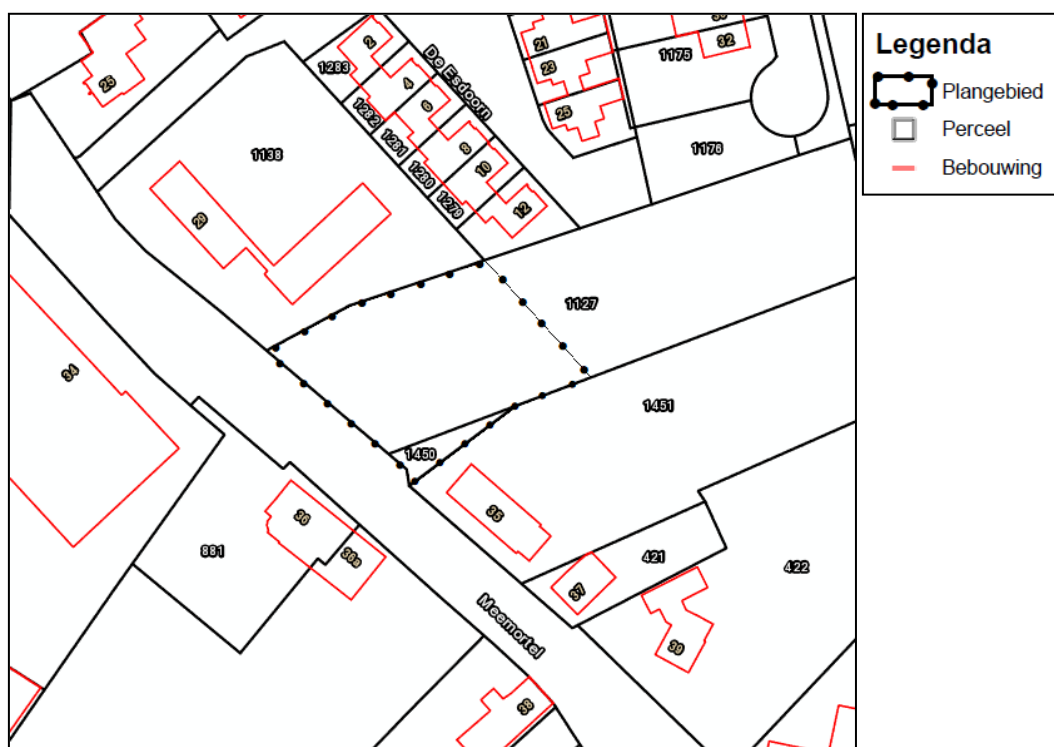
In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat het integraal gebiedsprofiel. In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de planologische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

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan Meemortel ong., in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 1127 gedeeltelijk en nummer 1450. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.619 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van de kadastrale kaart van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 3: Uitsnede kadastrale kaart plangebied en omgeving

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Het plangebied is gelegen direct aangrenzend aan de kern Budel in een sterk verstedelijkt lint. Ten noordwesten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Meemortel. Aan de noordzijde grenst het plan aan een bestaande woonwijk. De woningen aan de zuidzijde zijn gelegen in het bebouwingslint Meemortel. Het plangebied kent een agrarisch gebruik en is ingericht als grasland. De perceelsgrenzen zijn aan beide zijkanten dicht begroeid met opgaande houtsingels. De houtsingels kennen voor een deel een achterstallig onderhoud. Het perceel heeft aan de voorzijde een inrit op Meemortel. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie ter plaatse.



Figuur 4: Huidige situatie plangebied (Bron: Google Maps)

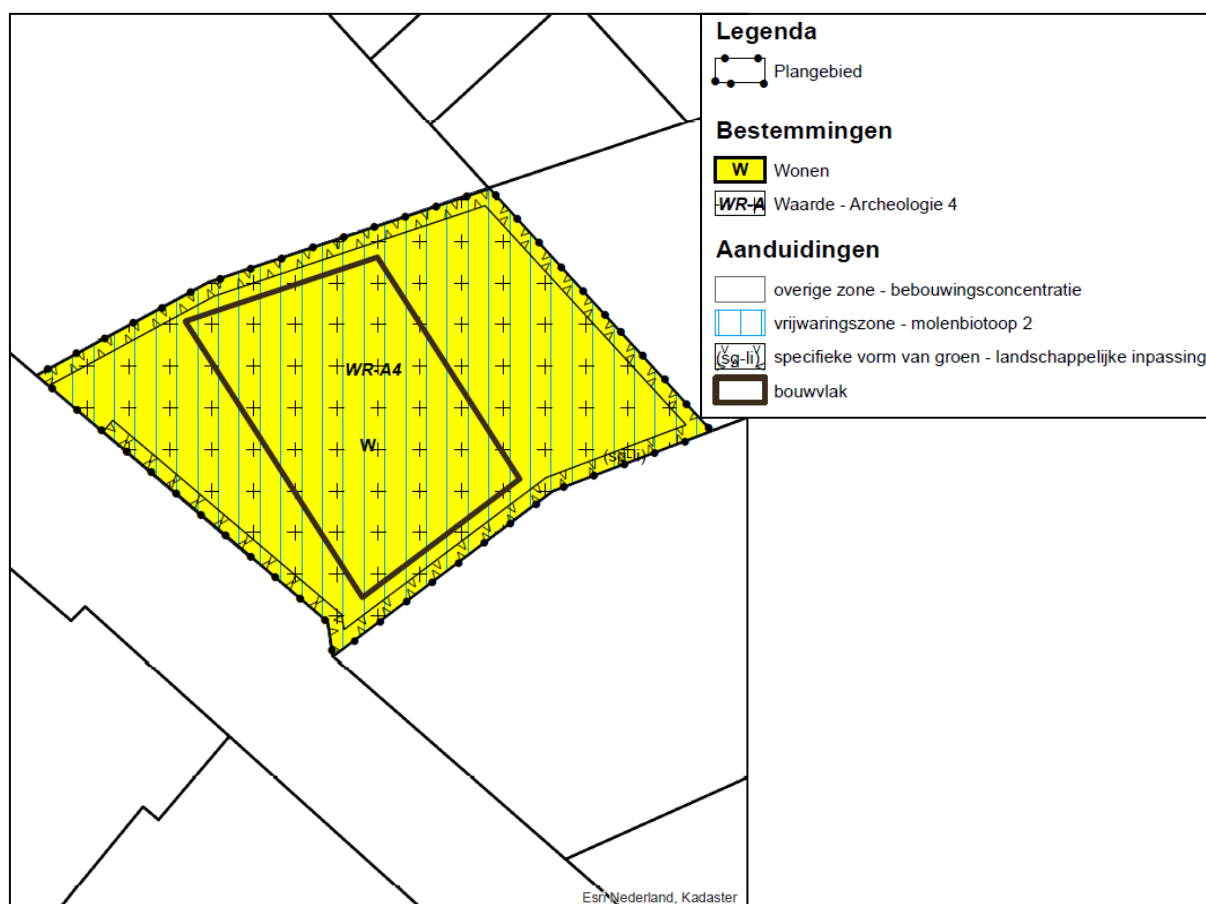
2.2 Toekomstige situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige agrarische bestemming herbestemd naar een woonbestemming ten behoeve van de oprichting van een woning in het kader van de provinciale regeling 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen het zoekgebied verstedelijking'.

De woning zal worden georiënteerd aan Meemortel en zal zich qua afstand tot de wegas voegen met de belendende woningen. De inhoud van de woning mag maximaal 900 m³ bedragen. Ter plaatse zijn 150 m² aan bijgebouwen toegestaan bij de woning.

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



Figuur 5: Beoogde planologische situatie plangebied

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving. Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrenst door een tweetal houtsingels, welke voornamelijk bestaan uit Eiken met ondergroei van vlier, hazelaar en braam. Deze houtsingels kennen achterstallig onderhoud. De houtsingels blijven gehandhaafd en zullen worden gesnoeid. Het plangebied zal voor het overige worden voorzien van streekeigen beplanting. Aan de voorzijde van het erf zal een laagblijvende beukenhaag worden gerealiseerd. Op het achtererf zullen enkele fruitbomen of inheemse loofbomen worden aangeplant in groepsverband. Navolgende figuur geeft een weergave van de te realiseren landschappelijke inpassing.



Figuur 6: Beoogde landschappelijke inpassing plangebied

2.2.3 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 'Meemortel'. De uitgangspunten zoals geformuleerd door de gemeente Cranendonck zijn daarbij, behoudens de te hanteren maat- en goothoogte, richtinggevend. Gesteld wordt onder anderen dat aangesloten wordt op de feitelijke omliggende bebouwing, wat betreft de bouwmasa en architectuur.

De woningen in de directe nabijheid van het plangebied bestaan voornamelijk uit voormalige agrarische bedrijfswoningen en reguliere burgerwoningen, veelal in landelijke stijl. Alle woningen beschikken over een rechthoekig grondplan en zijn doorgaans parallel aan de weg gesitueerd. De woningen zijn allen gedekt met een kap, waarbij zowel een zadeldak als mansardedak voorkomt.

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de beoogde woning kan ingezet worden op zowel een landelijke uitstraling als een meer moderne variant van landelijke woningen. Een landelijke woning kan tot uiting komen door middel van laag doorlopende dakvlakken. De dakvlakken kunnen daarbij doorlopen over aan- en uitbouwen. Aanbouwen dienen qua hoogte duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Uitbouwen van het hoofdvolume zijn in beperkte mate toegestaan zolang het geen afbreuk doet aan de eenvormige detaillering van de (zicht)gevels. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak, dakleien of riet. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen al of niet gestuukt of gekeimd. Ondergeschikte delen kunnen uitgevoerd worden in hout. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. De voorkeur gaat echter uit naar natuurlijke aardtinten. Een uitvoering in wit of grijs tinten is

eveneens passend. Navolgend zijn enkele figuren opgenomen van de beoogde woning aan Meemortel.



Figuur 7: Voorzijde woning (1) ontwerp november 2018



Figuur 8: Voorzijde woning (2) ontwerp november 2018



Figuur 9: Achterzijde (1) ontwerp november 2018



Figuur 10: Achterzijde (2) ontwerp november 2018

Voor de beoogde woning in 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 meter;
- De nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter;
- De totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m²;
- De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan, bedraagt maximaal 15 meter.

Deze bebouwingsvoorschriften zijn eveneens in de regels verankerd.

2.2.4 Duurzaamheid

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

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

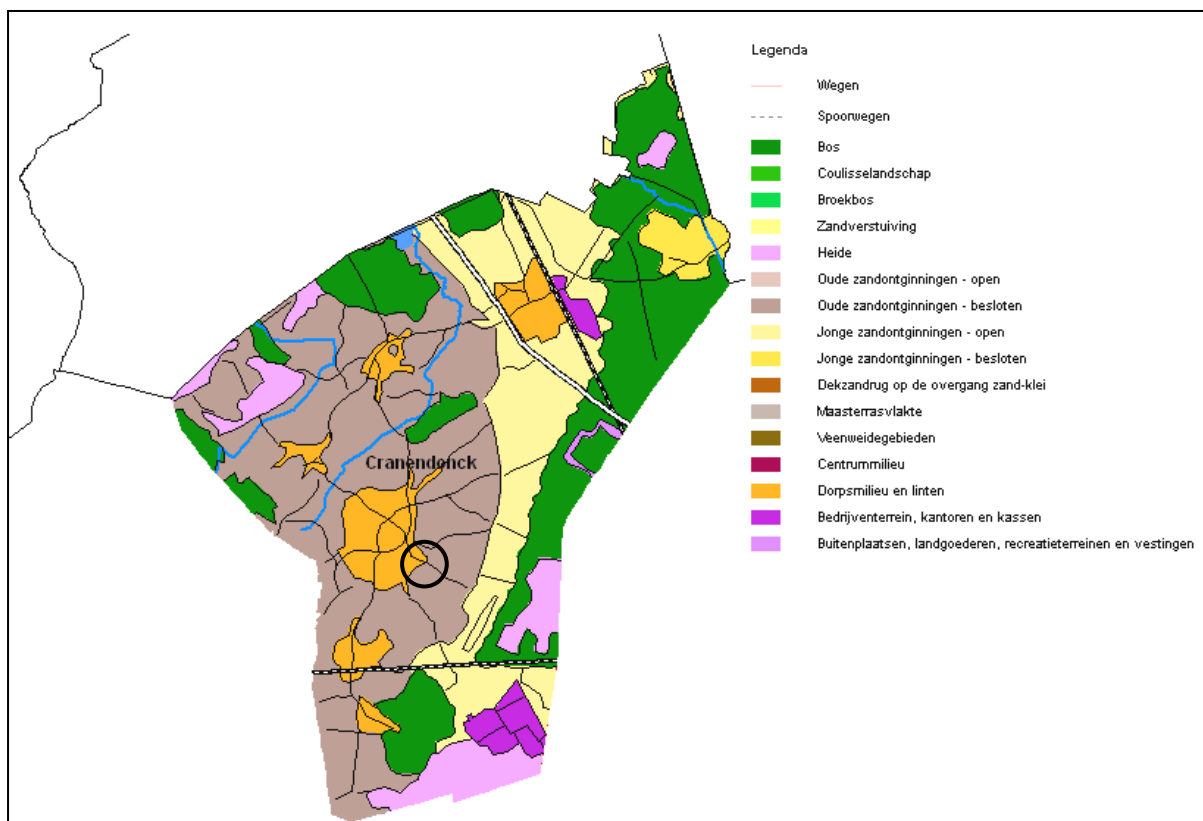
2.2.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is wordt ontsloten aan Meemortel. Uitgangspunt bij de realisatie van de nieuwbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De benodigde parkeerruimte wordt voorzien op minimaal twee auto's per nieuwe woning. Er zullen derhalve minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. 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. Grenzend aan het grote bosgebied aan de westzijde liggen aan de zuidzijde van de gemeente heidegebieden. In het noordwesten van de gemeente komen enkele beekdalen voor, welke gekenmerkt worden door een strokenverkaveling en landschappelijke beplantingen. De beekdalen doorsnijden de oude bouwlanden welke met name rondom de kernen gelegen zijn. De dorpen liggen als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De oude zandontginningen zijn kleinschalig, met een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter. Kenmerkend zijn de akkercomplexen (bolle akkers) met aan- en omliggende buurtschappen en groenstructuren. De jonge ontginningen zijn grootschaliger en minder karakteristiek. Door ruilverkaveling, normalisatie van watergangen en grootschalige landinrichting heeft een nivellering van de verschillen tussen de oude en nieuwe ontginningen plaatsgevonden. Navolgende figuur geeft een overzicht van de landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck weer, waarbij het plangebied is omcirkeld. Het plangebied maakt onderdeel uit van de landschapsstructuur oude zandontginningen besloten. Meemortel is een historisch buurtschap dat door een oud bebouwingslint verbonden was met de kern Budel. Aan beide zijden van dit lint bevonden zich de oude akkers. Het plangebied maakt onderdeel van deze lintstructuur. Door de diverse dorpsuitbreidingen van de kern Budel is Meemortel inmiddels nagenoeg vastgegroeid aan de kern. Het buurtschap is nog als zodanig herkenbaar.



Figuur 11: Landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck

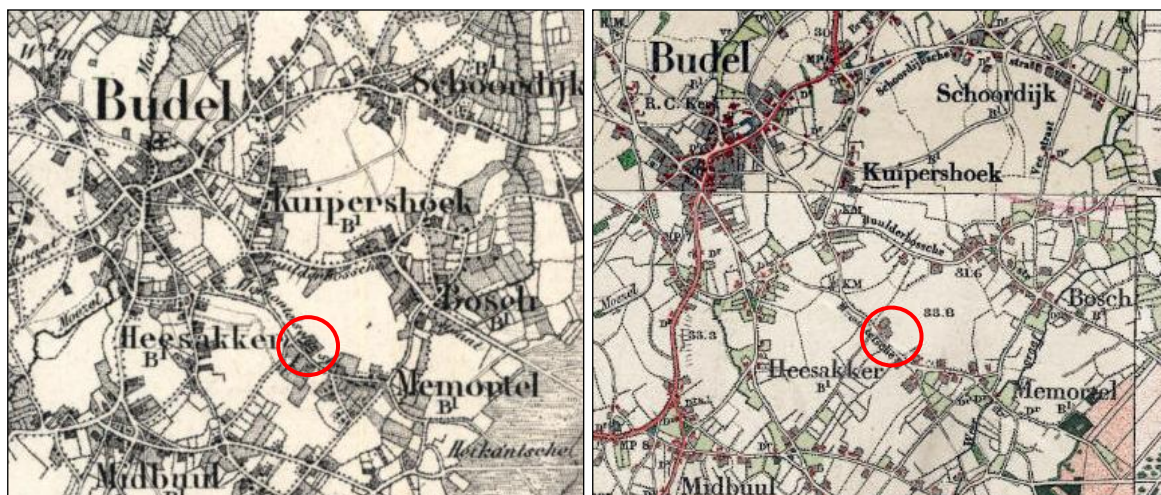
3.2 Bebouwingsstructuur

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 direct ten oosten van de kern Budel aan Meemortel. De gemeente Cranendonck bestaat sinds 1997; voor die tijd was Budel een zelfstandige gemeente.

De kern Budel is ontstaan als esdorp in een agrarisch landschap. Het dorp is opgebouwd vanuit de kern rondom de plaatselijke kerk en kan daarom getypeerd worden als kerkdorp. Deze historische kern is nog steeds als zodanig herkenbaar en in gebruik als centrumfunctie. Vanuit de kern verbonden uitvalswegen Budel met de omgeving. Inmiddels zijn langs deze uitvalswegen uitbreidingen gerealiseerd waardoor de kern flink gegroeid is, ook richting het plangebied aan Meemortel. De bebouwingsconcentratie Meemortel grenst thans dan ook direct aan de kern Budel. Even ten westen van het plangebied is een bedrijventerrein gesitueerd.

De Meemortel is één van de oude buurtschappen aan de oostkant van Budel. De Meemortel splitst zich in een doorgaande weg richting het buitengebied. De Meemortel is een compact buurtschap met kleinschalige woningen en enkele grootschalige bedrijfsgebouwen. De kavels zijn in de regel middelgrootschalig. De bebouwingsconcentratie is behoorlijk verdicht en wordt intensief gebruikt.

Op historische topografische kaarten is de groei van de bebouwingsconcentratie in de loop der jaren duidelijk zichtbaar. Navolgende figuur betreft een beeld van de historische en huidige bebouwingsstructuur van de bebouwingsconcentratie 'Meemortel' en omgeving. De groei van de bebouwingsstructuur binnen de bebouwingsconcentratie en de kern Budel is hierbij duidelijk zichtbaar.





Figuur 12: Topografische kaart uit 1875 (linksboven), 1905 (rechtsboven), 1950 (linksonder) en uit 2017 (rechtsonder) voor het plangebied en omgeving (Bron: topotijdreis.nl)

Meemortel betreft een buurtschap waar omstreeks 1875 al boerderijen gevestigd waren. Het buurtschap is in die tijd gelegen in agrarisch gebied en is omgeven door akkers. De kern Budel is destijds nog niet richting de bebouwingsconcentratie uitgebreid en de bebouwingsconcentratie grenst met het oostelijk deel aan de Weerter heide. Na de eeuwwisseling vinden ten oosten van de buurtschappen op grotere schaal ontginningen plaats. Pas na de Tweede Wereldoorlog neemt de kern Budel aanmerkelijk in omvang toe en wordt het bebouwingslint Meemortel verdicht. Thans is de kern aan de bebouwingsconcentratie vastgegroeid. Het lint en het buurtschap zijn nog herkenbaar vanwege de historische bebouwing (langgevelboerderijen) en de oude verkaveling. Een ruime woning op een ruime kavel met de lange gevel naar de weg gekeerd is daarom ook passend. Het toevoegen van een extra woning aan het lint doet geen afbreuk aan de ruimtelijke structuur. De extra woning voegt zich in het lint en refereert aan het oermodel van een langgevelboerderij.

3.3 Infrastructuur

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck ligt de Rijksweg A2. Vanuit het plangebied is deze Rijksweg te bereiken via de Randweg-Oost. De grotere ontsluitingswegen in de omgeving van het plangebied betreffen de wegen Meemortel, Randweg-Zuid, Randweg-Oost en Geuzendijk. Ten oosten van de kern Budel is de spoorwegverbinding Eindhoven-Weert gelegen en even ten zuidoosten van het plangebied is tevens luchthaven Kempen Airport gelegen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Relevant rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, 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.

De beoogde herontwikkeling heeft geen 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. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Met de beoogde herontwikkeling wordt een woning toegevoegd in het kader van de provinciale regeling 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen het zoekgebied verstedelijking' (artikel 8.2 Verordening ruimte). Op basis van jurisprudentie blijkt dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

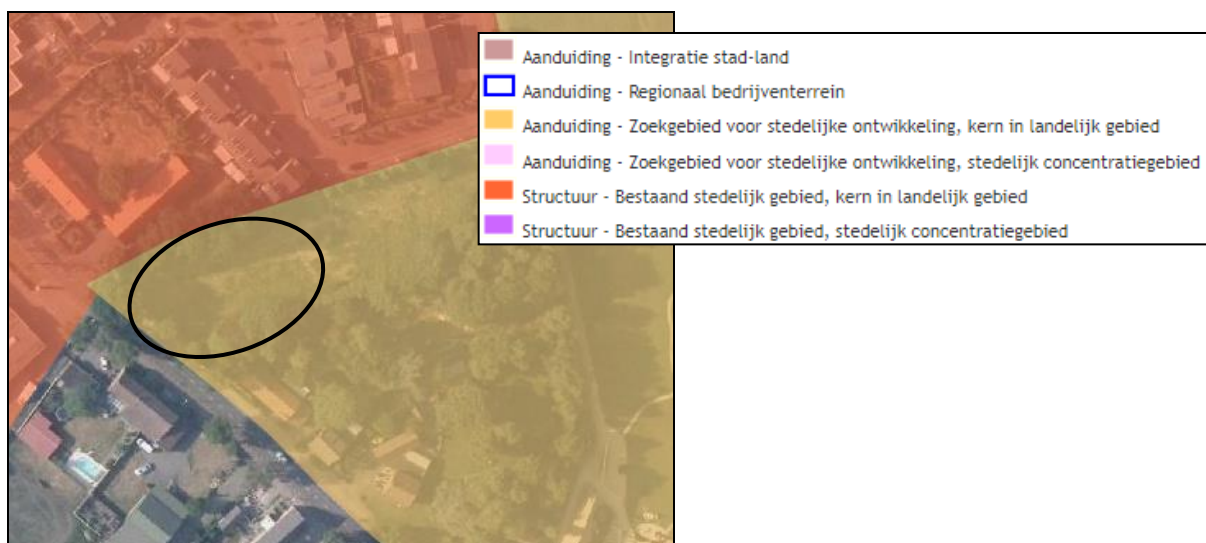
De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hierna wordt gesproken over de Verordening ruimte.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

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

4.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

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



Figuur 13: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'

Het plangebied is aangeduid op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'. Hierop is het plangebied aangeduid als gelegen in 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. In gebieden die zijn aangewezen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied', wordt de bouw van één of meer woningen onder voorwaarden toegestaan.

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



Figuur 14: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agricarische ontwikkeling en windturbines'

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

De locatie kent tevens de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. In gebieden die zijn aangeduid als 'Beperkingen veehouderij' is nieuwvestiging of uitbreiding van een veehouderijbedrijf niet toegestaan. Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels van de Verordening ruimte.

4.2.2.3 Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied één nieuwe woning op te richten in het kader van de provinciale regeling 'Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen het zoekgebied verstedelijking' (artikel 8.2 Verordening ruimte). De sloop van 2.282 m² agrarische bedrijfsgebouwen aan Voorterdijk 25 wordt ingezet als onderdeel van de tegenprestatie ten behoeve van de vereiste kwaliteitsverbetering bij het mogelijk maken van de woning aan Meemortel ongenummerd. De totale bebouwing zal middels de beoogde ontwikkeling aanzienlijk afnemen. Sprake is derhalve van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. In de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Het plangebied wordt tevens verder landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

4.2.2.4 Regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties

De regels voor kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties zijn verankerd in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte (artikel 8.2) bevat bepalingen over de mogelijkheden voor het bouwen van een woning in het Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Zo is bepaald dat in afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), artikel 6.7, eerste lid, en artikel 7.7, eerste lid (wonen), een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' in een bebouwingsconcentratie kan voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren;

Het plangebied is aangewezen als gelegen in een bebouwingsconcentratie, te weten bebouwingsconcentratie 'Meemortel'. En op basis van de Verordening ruimte in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling – kern in landelijk gebied'. Het plangebied is in het gemeentelijk beleid tevens aangemerkt als potentiële Ruimte voor Ruimte kavel.

b. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling;

Er zal in samenhang met de beoogde ontwikkeling geen sprake zijn van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Het plan betreft slechts de bouw van één woning. Het betreft een dusdanig kleine ontwikkeling dat gesteld kan worden dat geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

c. geen inbreuk wordt gemaakt op de toepassing van de regeling bedoeld in artikel 6.8 en artikel 7.8 (ruimte-voor-ruimte).

Met dit artikel wordt beoogd dat de tegenprestatie in het kader van de kwaliteitsverbetering gelijk te stellen valt met de waarde van een aan te kopen bouwtitel Ruimte voor Ruimte. De tegenprestatie is onderstaand nader gekwantificeerd en bestaat uit de sloop van de bedrijfsgebouwen en een landschappelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van landschappelijke inpassing van het plangebied. Voor het overige vindt een storting in het gemeentelijke fonds voor kwaliteitsverbetering plaats. De

VASTGESTELD

aanleg van landschapselementen zal bestaan uit de aanplant van scheerhagen en landschapsbomen in boomgroepen. Er zal daarbij gebruik worden gemaakt van streekeigen beplanting. In paragraaf 2.2.2 is de landschappelijk inpassing verder uitgewerkt.

Navolgend is een berekening van de benodigde tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven. In de berekening is een totaal bedrag van € 110.000,00 opgenomen als benodigde tegenprestatie. Dit bedrag is afgeleid uit de huidige marktwaarde voor een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. Kwaliteitsverbetering is onder andere toegepast in de vorm van de sloop van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen met een omvang van 2.282 m² en de sloop van 1.400 m² erfverharding op de locatie Voorterdijk 25. Op de locatie Voorterdijk 25 zijn planologisch geen bouwmogelijkheden meer. Het agrarisch bouwvlak is reeds wegbestemd. Om de totale tegenprestatie te kwantificeren is een berekening gemaakt aan de hand van normbedragen, deze is navolgend weergegeven.

Tegenprestatie		m ² / stuks	€	Kosten
	Sloop bedrijfsgebouwen Voorterdijk 25	2.282	€ 25,00	€ 57.050,00
	Sanering erfverharding Voorterdijk 25	1.400	€ 5,00	€ 7.000,00
	Aanplant knip- en scheerhaag (incl. onderhoud)	62		€ 831,42
	Aanplant (fruit)bomen (incl. onderhoud)	5		€ 796,10
Totaal				€ 65.677,52

Figuur 15: Benodigde tegenprestatie

De aanleg van landschapselementen zal bestaan uit de aanplant van scheerhagen, en landschapsbomen. De ruimtelijke kwaliteit van het erf en het aangrenzende gedeelte van het plangebied wordt daarmee versterkt.

Voor de initiatiefnemer resteert nog een te leveren kwaliteitsverbetering van € 44.322,48,-. Dit is vastgelegd en geborgd middels een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

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 eigen 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 woning aan Meemortel wordt een onbebouwd perceel ingezet voor een particulier initiatief. Bovendien kan de bouw van de woning bijdragen aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal. De beoogde woning doet geen afbreuk aan het groene en rustieke karakter van de gemeente Cranendonck alsmede het landelijke karakter van de bebouwingsconcentratie. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie. Met de beoogde ontwikkeling wordt tevens ingespeeld op het ‘levensloopbestendig bouwen’, wat bijdraagt aan de beleidsdoelen van de ‘Woonvisie 2012-2022’.

4.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

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

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

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

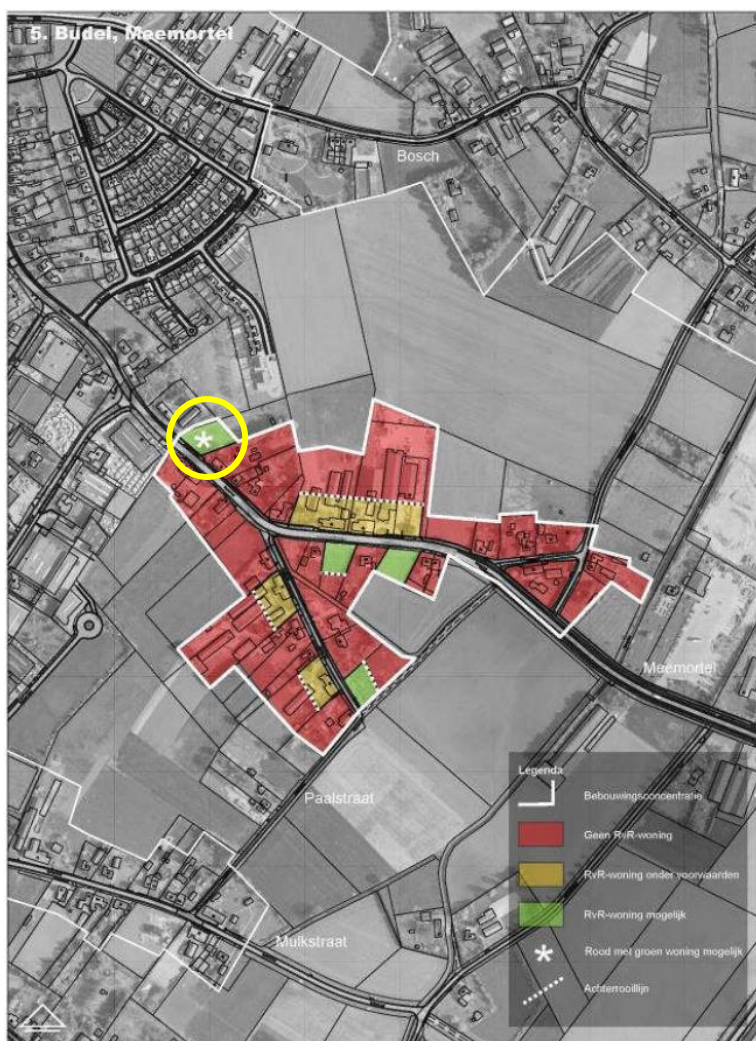
In de Structuurvisie is opgenomen dat woningbouw binnen de aangegeven bebouwingsconcentraties mogelijk is. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie ‘Meemortel’. Het plangebied is aangemerkt als potentiële woningbouwlocatie. De beoogde herontwikkeling vindt plaats in het kader van de provinciale regeling ‘Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties binnen het zoekgebied verstedelijking’. 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.

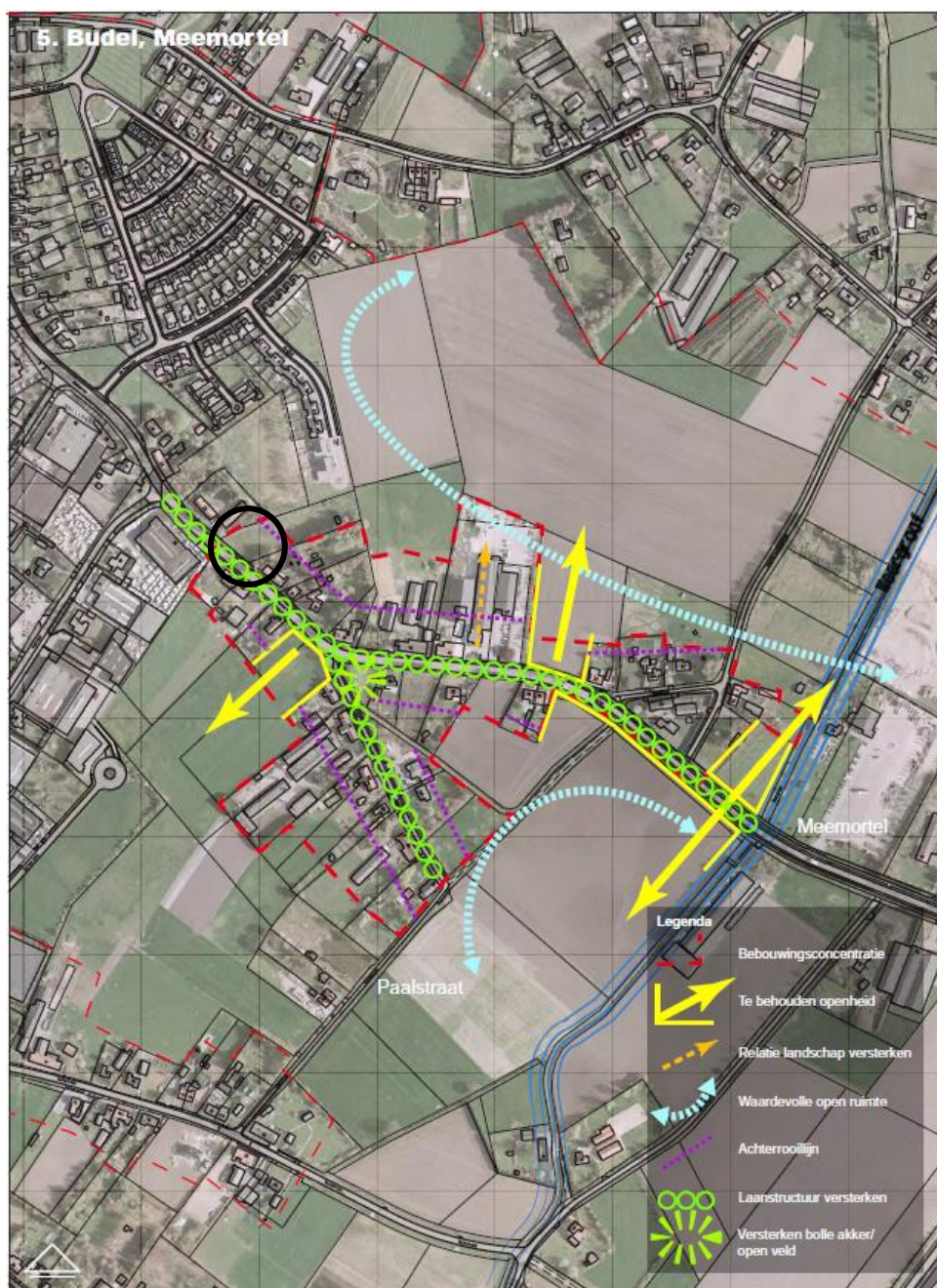
De gemeente Cranendonck heeft op 26 juni 2012 de 'Visie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Deze visie maakt alle regels en randvoorwaarden inzichtelijk die aan de ontwikkeling van in het buitengebied worden gesteld. In de visie zijn alle bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Cranendonck weergegeven, waarbij per bebouwingsconcentratie kwaliteiten en knelpunten zijn benoemd met eventuele mogelijkheden voor realisatie van woningen 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 'Meemortel'. In de 'Visie bebouwingsconcentraties' is het plangebied opgenomen als locatie voor 'Ruimte voor Ruimte-woning mogelijk'. Ter plaatse wordt beoogd een woning op te richten in het kader van Artikel 8.2 Verordening ruimte. Ten behoeve van de realisatie van deze woning wordt tevens een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering gerealiseerd binnen eigen gemeente. Daarmee is de beoogde realisatie een passende ontwikkeling. Navolgende figuur geeft deze kaart uit de visie weer met daarop het plangebied aangeduid.



Figuur 16: Kaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' met plangebied daarop aangeduid middels een gele cirkel

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



Figuur 17: Analysekaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' met plangebied daarop aangeduid middels een zwarte cirkel

Ter plaatse van het plangebied wordt beoogd de groenstructuur te versterken. De woning aan Meemortel ongenummerd zal qua situering aansluiten bij de belendende woningen. Daarbij wordt het plangebied ook landschappelijk ingepast, wat ten goede komt aan de groenstructuur ter plaatse.

4.3.4 Woonvisie 2012–2022

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

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

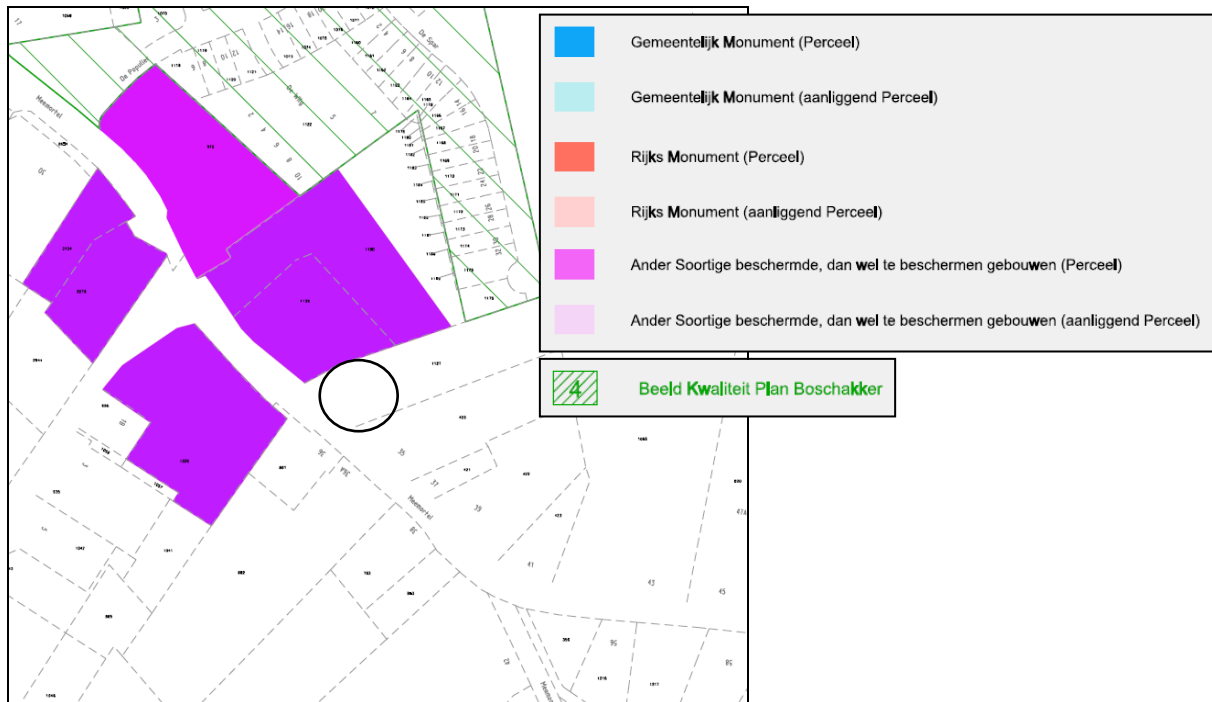
1. Behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
2. Een goede vestigings- en leefomgeving voor categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
3. Kwaliteit en duurzaamheid zijn uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen;
4. Iedere kern behoudt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

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

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de beleidsdoelen 1 en 4. Tevens draagt de beoogde ontwikkeling doormiddel van het saneren van leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen een positieve bijdrage binnen eigen gemeente.

4.3.5 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck

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



Figuur 18: Uitsnede welstandskaat Budel-Gastel met in de zwarte cirkel het plangebied

4.3.6 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

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

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

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

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn

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

2. Ruimtelijke kwaliteit

Door het saneren van 2.282 m² stallen aan de Voorterdijk wordt binnen eigen gemeente ruimtelijke kwaliteit behaald. Tevens vindt kwaliteitsverbetering plaats doordat initiatiefnemer investeert in het

VASTGESTELD

gemeentelijk landschapsfonds. Ook wordt door een goede landschappelijke inpassing van de woning, op een ruimtelijk geschikte locatie hiervoor, een ruimtelijke kwaliteitverbetering behaald.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Op locatie Voorterdijk wordt een bijdrage geleverd middels het saneren van agrarische bedrijfsgebouwen, waarmee leegstand van oude gebouwen wordt voorkomen. De beoogde herontwikkeling levert hier derhalve direct een bijdrage aan.

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

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

5. Bijdrage aan sociale cohesie

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als "het stimuleren van ontmoeten en delen". De beoogde woning betreft een vrijstaande woning in het buitengebied van Budel. De woning draagt daardoor niet bij aan de sociale cohesie. De bouw van de woning draagt wel bij aan de levendigheid van de kern Budel.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

De woningen dienen aan de wettelijke vereisten te voldoen. Bij het aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het aspect duurzaamheid nader uitgewerkt.

4.3.7 Woningbouwprogramma

Gemeente Cranendonck is gelegen in de regio Zuidoost-Brabant. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg is vastgelegd dat de afstemming voor woningbouw op subregionaal niveau plaatsvindt. Cranendonck bevindt zich samen met de gemeenten Asten, Someren, Deurne, Gemert-Bakel, Laarbeek en Heeze-Leende in de subregio De Peel. De gemeente Helmond is vast 'agendalid'.

In Zuid-Oost-Brabant zijn in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering en de toepassing van elementen van de Ladder Voor Duurzame Verstedelijking. Het RRO is het kader voor woningbouwprogrammering, zo ook voor gemeente Cranendonck en speelt een majeure rol bij Ladder-afwegingen en de voorliggende afwegingskaders. De hoofdlijn van de RRO-afspraken is dat elke gemeente in Zuid-Oost-Brabant de planologische capaciteit afstemt op de eigen verwachte behoefte, zijnde de meest recente woningvoorraadprognose van de provincie Noord-Brabant.

De Provincie Noord-Brabant maakt iedere drie jaar een bevolkingsprognose. Deze prognose vormt de basis voor de woningbehoefte voor de komende 10 jaren voor de Metropool Regio Eindhoven en de afzonderlijke sub-regio's daarbinnen. Deze cijfers bepalen ook de te realiseren woningbouwopgave voor de komende 10-20 jaar in de gemeente Cranendonck. Daarnaast wordt regionaal het percentage van de te realiseren component aan sociale woningen vastgesteld. Voor Cranendonck betreft dit 30% van de te realiseren woningen. Ook worden afspraken gemaakt over de te hanteren begrippen en maximale prijzen van de specifieke te realiseren woningen: goedkoop, middelduur, duur e.a. welke worden gehanteerd richting woningmarktpartijen. Op basis van deze methodiek is er sprake van een additionele woningbehoefte aan 680 woningen in de periode 2015-2025. Voor de periode tot 2025 tot 2030 worden 160 woningen geprognostiseerd.

De beoogde woningbouwopgave is nog niet bereikt. Onderhavige ontwikkeling is daarmee in lijn met de woningbouwdoelstellingen zoals gesteld voor de gemeente Cranendonck.

4.3.8 Molenbiotoop 2

Het plangebied is gelegen binnen de molenbiotoop van de molen 'Nooit Gedagt'. Deze molenbiotoop wordt beschermd door middel van de toegestane bouwhoogten te reguleren voor de bebouwing in de molenbiotoop. Het plangebied bevindt zich op circa 330 meter van de molen, waardoor een toegestane bouwhoogte geldt van 9,50 meter. De bouwhoogte van de woning binnen het plangebied bedraagt maximaal 8 meter. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige invloed met betrekking tot de molenbiotoop.

5. NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

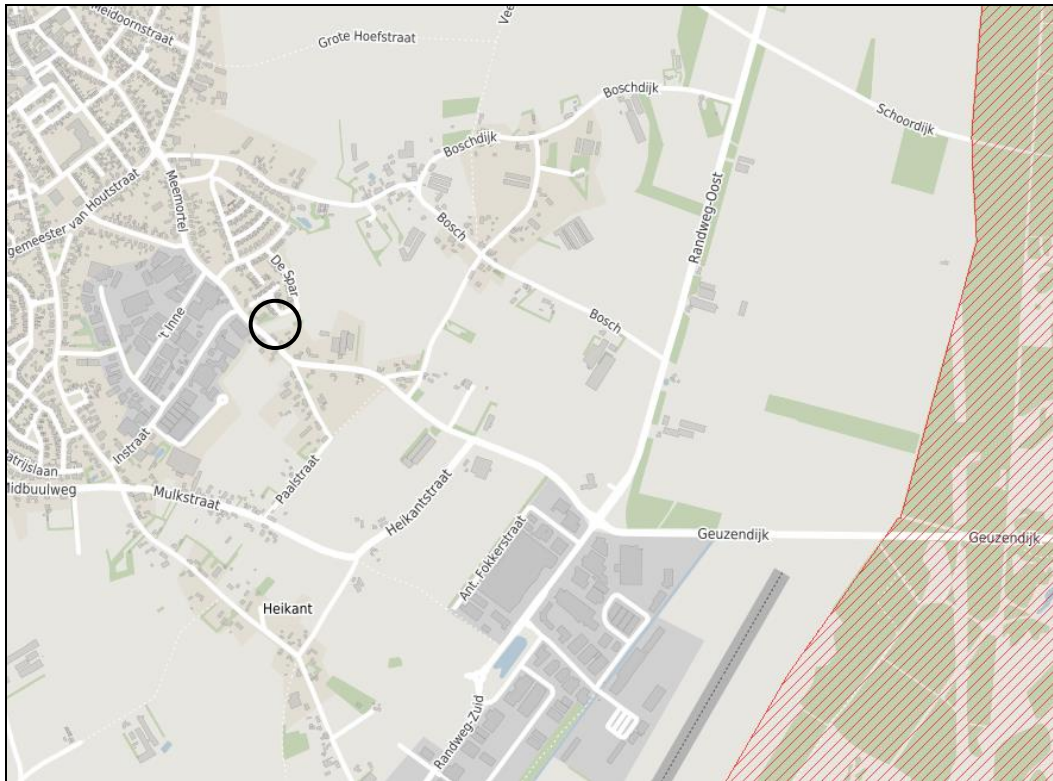
5.1 Natuur

5.1.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving en meer specifiek in de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

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

Op een afstand van circa 1,8 kilometer ten oosten van het plangebied is het Vogel- en habitatrichtlijngebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' gelegen. Navolgende figuur betreft een weergave van de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden.



Figuur 19: Ligging plangebied (aangeduid middels zwarte cirkel) ten opzichte van Natura 2000-gebieden in de omgeving

Het oprichten van een woning is dermate kleinschalig van aard dat dit geen invloed zal hebben op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

5.1.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Het perceel waar de woning wordt beoogd is thans in gebruik als grasland dat wordt begrensd door een tweetal houtsingels. Deze singels blijven behouden en worden opgeknapt.

Verwacht wordt dat enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijnen, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. Niet geheel uitgesloten kan worden dat een aantal andere beschermde soorten zoogdieren en amfibieën, waarvoor een vrijstelling geldt, binnen het plangebied voorkomen. Ook deze soorten kunnen vooral

aan de terreinranden verwacht worden. Voor deze soorten wordt verwacht dat de zorgplicht in acht wordt genomen.

Op het perceel worden geen landschapselementen verwijderd. Ten behoeve van extra landschappelijke inpassing worden nieuwe elementen aangelegd ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de woning. Met de beoogde herontwikkeling gaan derhalve dan ook geen beschermde Flora- en faunasoorten verloren.

Er kunnen diverse vogelsoorten tot broeden komen in de directe omgeving van het plangebied. Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met mogelijk broedende vogels. Broedgevallen in of nabij het plangebied mogen niet worden verstoord. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de bouwactiviteiten niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot halverwege augustus), of wanneer er concreet broedgevallen aanwezig zijn.

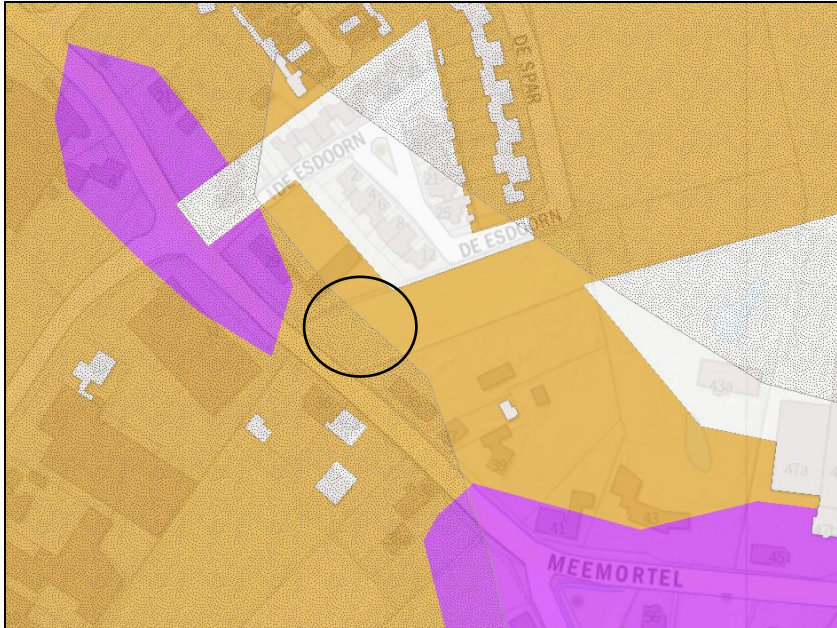
5.2 Archeologie

5.2.1 Inleiding

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan 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 20: Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied aangeduid

Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.

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

Figuur 21: Legenda archeologische beleidskaarten

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

Met de beoogde herontwikkeling wordt één woning opgericht. De ondergrens van bodemroering van 500 m² zal niet worden overschreden. Archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Niettemin blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' behouden, waarmee zeker is gesteld dat ook in de toekomst de betreffende archeologische verwachtingswaarde behouden blijft.

Te allen tijde geldt een meldingsplicht bij het aantreffen van archeologische toevalsvondsten op basis van art. 5.10 van de Erfgoedwet. Bodemvondsten kunnen telefonisch worden gemeld bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant (tel. 06-18303225).

5.3 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is gelegen in de regio Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door

VASTGESTELD

de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Volgens de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart betreft Meemortel een historische geografische lijn van redelijk hoge waarde, tevens is het plangebied gelegen in een Molenbiotoop. De beoogde herontwikkeling zal geen effect hebben op de historische geografische lijn en molenbiotoop ter plaatse.

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

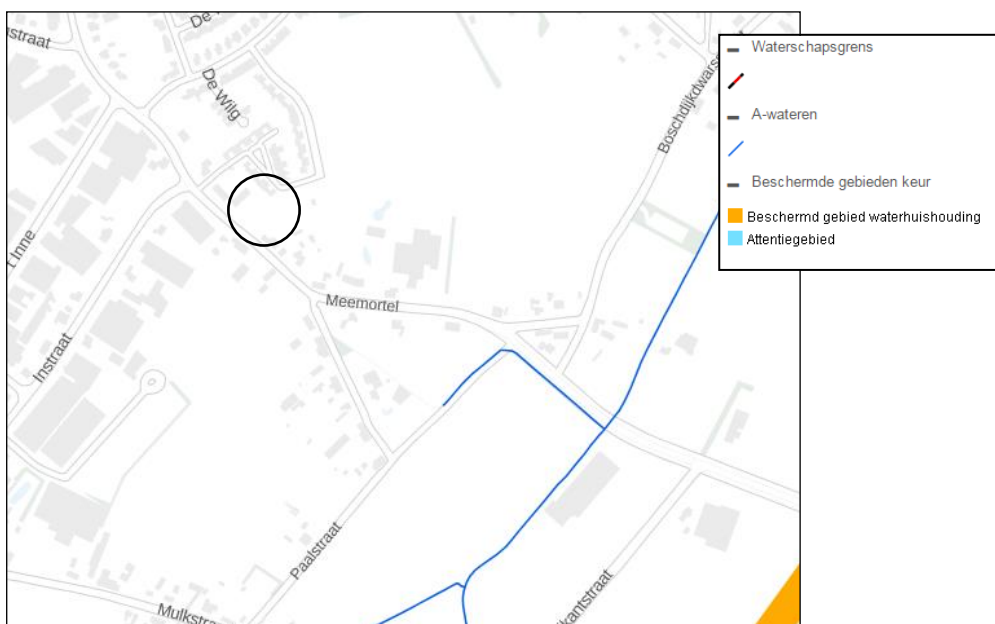
De omgeving van het plangebied is aangeduid als gelegen in 'Water voor het gemengd landelijk gebied'. Het waterbeheer binnen deze gebieden richt zich op het scheppen en behouden van de waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerende landbouw, met als randvoorwaarde de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparel. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de gestelde doelen.

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

6.1.3 Beleid Waterschap De Dommel

6.1.3.1 Keur 2015

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



Figuur 23: 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 één vrijstaand woning ter plaatse van het plangebied. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 450 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouwen, bijgebouwen en erfverharding. Tevens wordt aan Voorterdijk 25 2.282 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen en 1.400 m² aan erfverharding gesaneerd. Daarmee neemt het verhard oppervlak middels onderhavige herontwikkeling per saldo fors af.

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

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

6.1.4 Gemeentelijk waterbeleid

6.1.4.1 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

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

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

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

6.1.4.2 Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht uitwerking Cranendonck

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

Bij nieuwbouw wordt tijdens de watertoets gekeken of een gebied geschikt is om te bebouwen. Hierbij wordt gekeken of grondwater belemmerend kan zijn voor de bestemming van het gebied en zo ja welke maatregelen in de inrichtings- en bestemmingsfase nodig zijn. De benodigde maatregelen

VASTGESTELD

moeten worden uitgevoerd om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen. Om meer zekerheid te geven worden voortaan bouwpeilen aangegeven door de gemeente. Door bouwpeilen af te geven wordt gestuurd op de hoogteligging van een pand. Hiermee wordt voorkomen dat een pand lager wordt aangelegd dan de omgeving, waardoor de kans op grondwateroverlast (en hemelwateroverlast) wordt verkleind.

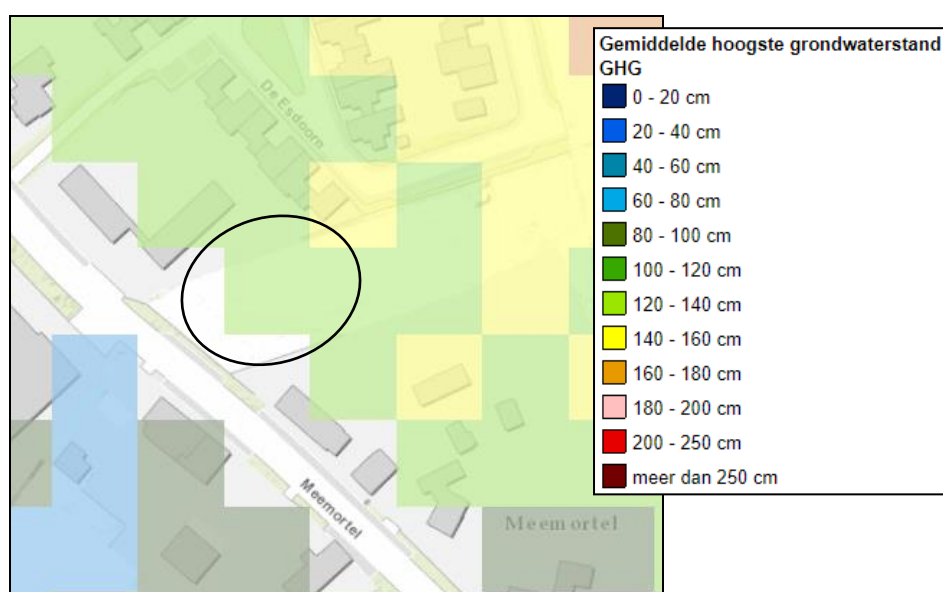
Voor de ontwikkeling van een woning in het buitengebied geldt dat dat deze worden aangesloten op drukriolering. Hemelwater van deze woningen mag niet op drukriolering worden geloosd. Hemelwater dient decentraal te worden verwerkt. Het hemelwater van openbare verhardingen buiten de bebouwde kom (die in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

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

6.1.5 Waterparagraaf

6.1.5.1 Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft hoge zwarte enkeerdgrond en bestaat uit lemig fijn zand (bodemtype zEZ23). Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 120 en 140 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 24: GHG ter plaatse van het plangebied

6.1.5.2 Hydrologisch neutraal bouwen

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

Op basis van de Keur en de ‘Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’ wordt geen compensatie vereist voor de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied. Echter, op basis van gemeentelijk beleid dient ook bij een toename van verhard oppervlak beneden de 2.000 m² een berging te worden gerealiseerd van 15 mm. per m². Ter plaatse van het plangebied wordt een woning gerealiseerd. Voor deze woning wordt een verhard oppervlak van circa 450 m² verwacht, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding. Voor de woning dient dan ook ruimte 6,75 m³ hemelwater te worden geborgen op eigen terrein boven de GHG. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

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



Figuur 25: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 120 tot 140 centimeter beneden maaiveld. Met de aanvragen van de omgevingsvergunningen voor de activiteit bouwen zal nader ingegaan worden op het hemelwaterafvoer.

6.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

6.2 Geurhinder

6.2.1 Inleiding

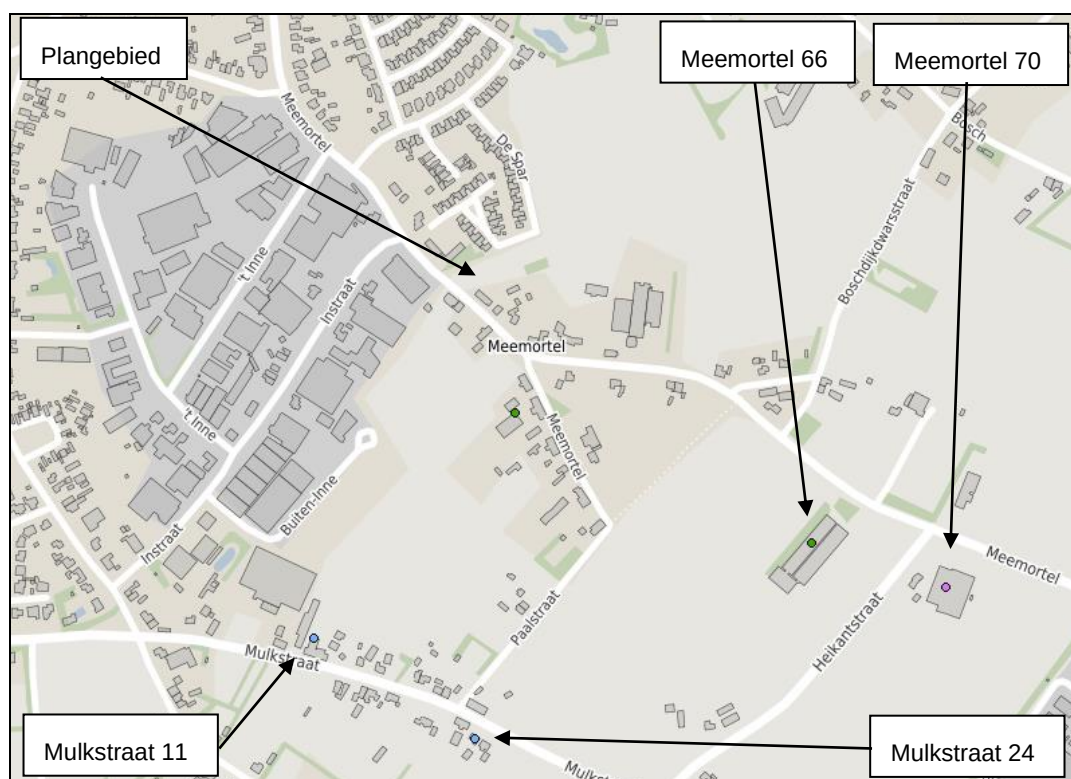
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de 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 zijn vier veehouderijbedrijven gelegen. Navolgende figuren geven een beeld van de ligging van deze veehouderijbedrijven ten opzichte van het plangebied.



Figuur 26: Ligging veehouderijbedrijven ten opzichte van het plangebied

De veehouderij aan Meemortel 44 is reeds gestaakt. Op de overige veehouderijbedrijven zijn navolgende dieraantallen vergund:

6021 RG, Meemortel 66, BUDEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 13-01-2009

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e 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)
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9				bedrijf	0.9	2464	2218	1760	108	39670,40	244
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	450	1350	450	20	10350	69
Totalen								2914	3568	2210	128	50020,40	313

Figuur 27: Vergunde dieraantallen Meemortel 66 te Budel (bron: BVB Brabant)

6021 RG, Meemortel 70, BUDEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 18-02-2016

RAV-tabelversie: RAV 2015-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e 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)
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14				A stal 2	0.15	144	22	103	6	2318,40	14
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14				B stal 3	0.15	840	126	600	37	13524	83
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				A stal 2	3.0	444	1332	444	19	10212	68
Totalen								1428	1480	1147	62	26054,40	165

Figuur 28: Vergunde dieraantallen Meemortel 70 te Budel (bron: BVB Brabant)

VASTGESTELD

6021 AB, Mulkstraat 11, BUDEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 31-01-2012

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e 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)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	4	16	0	1	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	80	352	0	20	0	3
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.100				bedrijf	0.315	35	11	1	0	11,90	3
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	5	25	0	7	0	0
Totalen								124	404	1	28	11,90	6

Figuur 29: Vergunde dieren aantallen Mulkstraat 11 te Budel (bron: BVB Brabant)

6021 AB, Mulkstraat 24, BUDEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 05-07-2007

RAV-tabelversie: Tabel 1999-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e 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)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	1	1	0	0	7,80	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	9	45	0	13	0	0
Totalen								10	46	0	13	7,80	0

Figuur 30: Vergunde dieren aantallen Mulkstraat 24 te Budel (bron: BVB Brabant)

6.2.3 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen; de dominante veehouderij. De veehouderij aan Meemortel 66 is gelet op de geuremissie en de situering aan te merken als dominante veehouderij. Alle veehouderijbedrijven zijn gelegen op een afstand van meer dan 400 meter tot het plangebied.

Navolgend wordt de geurbelasting van de veehouderij aan Meemortel 66 ten opzichte van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

Berekende ruwheid: 0,28 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Meemortel 66	169 260	363 869	6,0	6,0	0,50	4,00	50 020

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NW	168 801	364 210	14,0	2,8
3	NO	168 846	364 227	14,0	3,0
4	ZO	168 870	364 203	14,0	3,3
5	ZW	168 826	364 187	14,0	3,0

Figuur 31: Voorgrond belasting ten opzichte van het plangebied berekend met het programma V-Stacks gebied

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. De achtergrond voor het plangebied is berekend met het programma V-Stacks gebied.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	168801.0	364210.0	14.000	4.268
1002	168846.0	364227.0	14.000	4.367
1003	168870.0	364203.0	14.000	4.731
1004	168826.0	364187.0	14.000	4.439

Figuur 32: Achtergrondbelasting en leefklimaat ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van maximaal 4,7 oue/m³. Sprake is daarmee van een goed woon- en leefklimaat. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

6.2.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

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

6.3 Volksgezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven

Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018 opgesteld door het ondersteuningsteam BPO speerpunt veehouderij kan worden afgewogen of een advies van de GGD nodig is voor het plan.

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

VASTGESTELD

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied bevinden zich geen geitenbedrijven. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven is derhalve geen bezwaar.

6.4 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 Meemortel 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 plangebied aan Meemortel ong. is gelegen tegenover het industrieterrein 'Meemortel' en nabij een bedrijfsbestemming gelegen aan Meemortel 44. Op het industrieterrein 'Meemortel' worden bedrijven met milieucategorie 2 en 3.1 toegestaan. Milieucategorieën hoger dan 3.1 zijn alleen voor bestaande bedrijven toegestaan op bepaalde adressen. Voor categorie 4.1 betreffen dit Instraat 23, 't Inne 5 en 't Inne 10. Voor categorie 4.2 betreft dit 't Inne 14. De richtafstanden vanaf deze bedrijfsbestemmingen tot het plangebied worden ruim behaald, omdat deze inrichtingen zijn gelegen op een afstand van meer dan 200 meter tot het plangebied.

Binnen een straal van 100 meter zijn voornamelijk detailhandelsbedrijven gelegen. Een detailhandelsbedrijf valt op grond van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering binnen milieucategorie 1, waarvoor een richtafstand van 10 meter geldt. Aan deze richtafstanden wordt ruimschoots voldaan.

Op circa 20 meter ten westen van het plangebied is 'Caravancentrum Budel' gesitueerd. Ter plaatse is de functieaanduiding 'volumineuze detailhandel' opgenomen, het bedrijf voert echter tevens reparaties uit. Handel en reparatie van auto's is ingeschaald in milieucategorie 2, handel en reparatie van vrachtauto's is te classificeren in milieucategorie 3.2. De aard van de reparaties valt derhalve niet direct in te schalen aan de hand van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. De activiteiten vallen daarom het best te classificeren als milieucategorie 3.1. Dit is tevens ter plaatse de hoogst toelaatbare milieucategorie. Aan de richtafstand kan daarom niet rechtstreeks worden voldaan. De reparaties worden echter inpandig uitgevoerd, in het pand achter het winkelpand. Dit achtergelegen pand is gelegen op een afstand van 86 meter van het plangebied. Het gedeelte van het pand dat zich het dicht tot het plangebied bevindt is in gebruik als showroom.

Tevens is er een woning, Meemortel 36, gelegen naast het betreffende bedrijfsperceel. Ervan uitgaande dat deze woning voor het bedrijf het maatgevende toetsingskader vormt voor het Activiteitenbesluit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In dit geval wordt derhalve gemotiveerd dat kan worden afgeweken van de richtafstand.

Op een afstand van circa 140 meter tot het plangebied is een niet-agrarisch bedrijf in de vorm van een constructiebedrijf gevestigd met een bedrijfsoppervlakte van 3.326 m². Op grond van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering valt een constructiebedrijf dat werkt in een gesloten gebouw, met een oppervlakte van tenminste 2.000 m², binnen milieucategorie 3.2. Voor deze milieucategorie geldt een minimaal aan te houden afstand van 50 meter tot het plangebied. Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 140 meter tot het constructiebedrijf en bevindt zich derhalve op voldoende afstand.

De bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

6.5 Geluidsaspecten

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Het plangebied is gelegen aan Meemortel ong. te Budel. Ten behoeve van de beoogde woning is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek:

“Voor wegverkeerslawaai is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de weg Meemortel.

Voor deze weg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet. ...

Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document “Ontheffingenbeleid hogere geluidwaardeprocedure Wet geluidhinder” d.d. 6-3-2007 van de gemeente Cranendonck. Conform dit beleidsstuk kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan één van de in het beleidsstuk genoemde subcriteria. De woning in onderhavig onderzoek vult een open plaats op tussen aanwezig bebouwing. Derhalve wordt er voldaan aan één van de gestelde subcriteria uit het gemeentelijk geluidbeleid.

De woning beschikt over een geluidluwe gevel. Wanneer er bij het ontwerpen van de plattegronden tevens rekening wordt gehouden dat de verblijfsruimten en de tot de woning behorende buitenruimte niet worden gesitueerd aan de gevel waar de hoogste geluidbelasting optreedt, wordt tevens voldaan aan de aanvullende eisen uit het gemeentelijk geluidbeleid.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd."

De onderzoeksrapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï', door Tritium Advies, documentkenmerk 1806/117/SH-01, versie 2, d.d. 17 augustus 2018) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

6.6 Luchtkwaliteit

6.6.1 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven, ook voor de 1% grens, op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term "niet in betekenende mate".

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

6.6.2 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.

6.7 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 wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bodeminzicht. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek:

"Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde oprichting van een woning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit."

Het perceel Budel, sectie K, nummer 1127 is geschikt voor woningbouw. Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Het hergebruiken van grond valt onder de regels van de Besluit bodemkwaliteit. Indien als gevolg van graafwerkzaamheden op de locatie grond vrijkomt die niet op locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Voor het toepassen van grond zijn eveneens de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Het toepassen van grond boven 50 m³ dient gemeld te worden bij het meldpunt bodemkwaliteit.

6.8 Externe veiligheid

6.8.1 Inleiding

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.

6.8.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom

risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

6.8.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

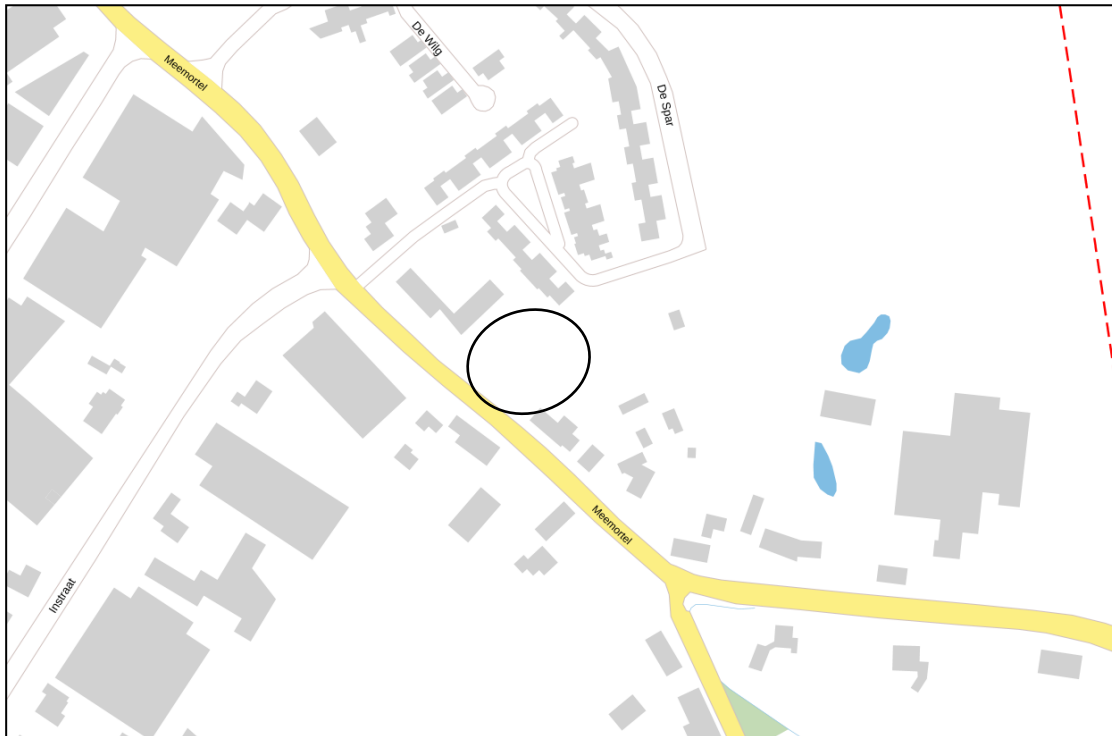
Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zware ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute of de inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde betreft een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt. Bij deze verantwoordingsplicht moet onder andere aandacht besteed worden aan bronmaatregelen, zelfredzaamheid, inzetbaarheid hulpdiensten en dergelijke. Een belangrijke adviserende taak hierin heeft de wettelijk aangewezen adviseur, de regionale brandweer.

6.8.4 Beoordeling van het plangebied

6.8.4.1 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.



Figuur 33: Risicokaart provincie Noord-Brabant met daarop het plangebied aangeduid binnen de zwarte cirkel

6.8.4.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck bevindt zich tussen Budel-Schoot en Budel-Dorplein een spoortracé. De afstand tussen het plangebied en het spoortracé bedraagt circa 2.100 meter. Op een afstand van circa 4.600 meter ten oosten van het plangebied ligt tevens de spoorlijn Weert-Eindhoven. Interactie zal op dergelijke afstanden normaliter dan ook niet plaatsvinden.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de Rijksweg A2. Het plangebied ligt op een afstand van circa 4.500 meter tot de A2. Het plangebied ligt daarmee op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

Op een afstand van circa 240 meter ten oosten van het plangebied ligt een buisleiding van de Gasunie. Het betreft leiding Z-532-05, met een diameter van 6 inch en 40 bar. Deze leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. De 1% letaliteitsgrens voor Z-532-05 ligt op 70 meter en de 100% letaliteitsgrens ligt op 40 meter. Het plangebied ligt derhalve op voldoende afstand van de gasleiding.

6.8.5 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 bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen 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 bestemmingen

7.4.1 Wonen

Binnen het plangebied wordt één woonbestemming toegevoegd. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Per

bestemmingsvlak wordt één woning toegestaan met een inhoud van maximaal 900 m³ en maximaal 150 m² aan bijbehorende bijgebouwen.

7.4.2 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

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 komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

9. OVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Inspraakprocedure

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

9.2 Overleg ex artikel 1.3.1. Bro

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

9.3 Zienwijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 25 april 2019 gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is door provincie Noord-Brabant één zienswijze ingediend. Deze zienwijze is opgenomen in het zienswijzenverslag dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Middels enkele tekstuele wijzigingen is tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie.