

**BESTEMMINGSPLAN
KEUNENHOEK ONG.
(NAAST 25) TE 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

Vastgesteld: 16 maart 2021

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Keunenhoek ong. (naast 25) te Budel
IMRO idn	NL.IMRO.1706.BPBG3068-VAS1
Versie voorontwerp	Maart 2020
Versie ontwerp	September 2020
Versie vastgesteld	16 maart 2021
Opgesteld door	Marjon Bakermans
Tweede contactpersoon	Mat Crijns

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Doel van het bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	9
2.	PROJECTPROFIEL	10
2.1	Huidige situatie plangebied	10
2.1.1	Begrenzing plangebied	10
2.1.2	Inrichting van het plangebied	10
2.2	Toekomstige situatie plangebied	11
2.2.1	Inleiding	11
2.2.2	Inrichting van het plangebied	12
2.2.3	Landschappelijke inpassing	12
2.2.4	Beeldkwaliteit	13
2.2.5	Duurzaamheid	15
2.2.6	Ontsluiting en parkeren	15
3.	BELEIDSKADER	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	16
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	17
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	23
3.3.2	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	24
3.3.3	Visie bebouwingsconcentraties	24
3.3.4	Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009	26
3.3.5	Woonvisie 2018–2030	31
3.3.6	Welstandsbeleid gemeente Cranendonck	33
3.3.7	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	33
4.	NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	35
4.1	Natuur	35
4.1.1	Inleiding	35
4.1.2	Gebiedsbescherming	35
4.1.3	Soortenbescherming	35
4.2	Archeologie	36
4.2.1	Beleidskader	36

4.2.2	Erfgoedbeleid Kempen- en A2 gemeenten	36
4.2.3	Onderzoek	38
4.3	Cultuurhistorie	40
4.3.1	Provinciale kaart	40
4.3.2	Gemeentelijke kaart	40
4.3.3	Conclusie	40
5.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	41
5.1	Water	41
5.1.1	Inleiding	41
5.1.2	Beleid Waterschap De Dommel	41
5.1.3	Gemeentelijk waterbeleid	43
5.1.4	Waterparagraaf	43
5.1.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	45
5.1.6	Afvalwater	45
5.2	Geurhinder	45
5.2.1	Inleiding	45
5.2.2	Gemeentelijke geurverordening	45
5.2.3	Veehouderijen in de omgeving	45
5.2.4	Voorgrondbelasting	47
5.2.5	Achtergrondbelasting	47
5.2.6	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	48
5.3	Bedrijven en milieuzonering	48
5.3.1	Inleiding	48
5.3.2	Bedrijven in de omgeving	48
5.4	Geluidsaspecten	49
5.5	Luchtkwaliteit	49
5.5.1	Wet luchtkwaliteit	49
5.5.2	Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck	50
5.5.3	Besluit gevoelige bestemmingen	50
5.5.4	Endotoxine	50
5.6	Bodemgesteldheid	51
5.7	Externe veiligheid	52
5.7.1	Bedrijven	52
5.7.2	Transport	52
5.7.3	Hoogspanningslijnen	53
5.8	Mer-beoordeling	53
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	54
6.1	Inleiding	54
6.2	Algemene toelichting verbeelding	54
6.3	Algemene toelichting regels	54
6.4	Toelichting bestemming	54
6.4.1	Groen – Landschappelijke inpassing	54

6.4.2	Wonen – Ruimte voor Ruimte	55
6.4.3	Waarde – Archeologie 3	55
6.4.4	Waarde – Archeologie 4	55
6.4.5	Waarde – Beschermingszone natte natuurparel	55
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	56
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	56
7.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	56
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	57
8.1	Inspraakprocedure	57
8.2	Omgevingsdialoog	57
8.3	Overleg ex artikel 1.3.1. Bro	57
8.4	Ontwerpbestemmingsplan	57

Bijlagen:

1. Archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase
2. Programma van Eisen Archeologie
3. Proefsleuvenonderzoek
4. AERIUS-berekening
5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
6. Verkennend bodemonderzoek
7. Bouwtitel Ruimte voor Ruimte
8. Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Doel van onderhavig bestemmingsplan is herontwikkeling van de percelen kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 1456 en 1457 (gedeeltelijk), plaatselijk bekend als Keunenhoek ong. (naast nummer 25) te Budel, gemeente Cranendonck, hierna plangebied genoemd. Het plangebied kent een agrarische bestemming en is thans in gebruik als tuin/dierenweide. Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het plangebied een vrijstaande woning op te richten in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De bouwtitel is aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV, waarbij wordt voldaan aan de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk. Herziening van de bestemmingsplannen is dan ook noodzakelijk ter plaatse van het plangebied. De gemeenteraad van Cranendonck heeft d.d. 19 november 2019 principemedewerking verleend aan de beoogde herontwikkeling.

1.2 Plangebied

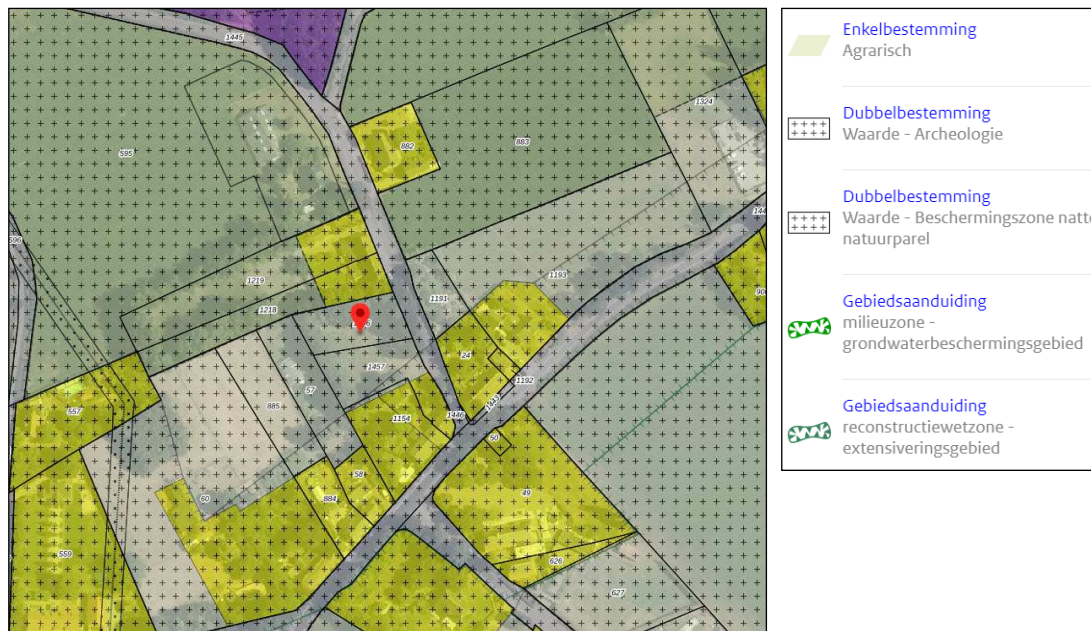
Het plangebied is gelegen aan Keunenhoek ong. te Budel, naast 25. Het plangebied omvat tevens een deel van het buurperceel, ten behoeve van de aanleg en verankering van landschappelijke inpassing ter plaatse. Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Budel en ten zuiden van de kern Soerendonk, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Navolgende figuur geeft een overzicht van de omgeving van het plangebied. Het plangebied is hierbij rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto van het plangebied met directe omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied Keunenhoek ong. (naast 25) te Budel is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 december 2009, deels in werking getreden op 25 maart 2010 en onherroepelijk geworden op 3 mei 2012. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' weer ter plaatse van het plangebied Keunenhoek ong. te Budel. Het plangebied is hierbij weergegeven middels de rode cursor.



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

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Beschermingszone natte natuurgebied'. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

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

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

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de ontwikkeling van het plangebied aan Keunenhoek ong. (naast nummer 25) 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

'Keunenhoek ong. (naast 25) te Budel' bestaat uit regels, een verbeelding en onderhavig toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.5 Leeswijzer

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

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan Keunenhoek ong. te Budel, naast Keunenhoek 25, ten noorden van de kern Budel en ten zuiden van de kern Soerendonk, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Het plangebied is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 1456. Een gedeelte van het perceel K 1457 wordt tevens bij het plangebied betrokken ten behoeve van de aanleg en planologische verankering van landschappelijke inpassing ter plaatse. Het plangebied kent hiermee een oppervlakte van circa 1.370 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is hierbij weergegeven met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Het plangebied is in de huidige situatie onbebouwd en is in gebruik als tuin en dierenweide. Het plangebied is, tezamen met het aangrenzende perceel K 1457 ingericht. Navolgend is een foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 4: Huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige agrarische bestemming omgezet naar woonbestemming ten behoeve van de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning. Bij de realisatie van een vrijstaande woning dient rekening te worden gehouden met de voorwaarden zoals gesteld in de 'Visie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck. De voorwaarden worden nader toegelicht in paragraaf 4.3.2. Voor de bouw van de woning heeft de gemeenteraad van Cranendonck bij verlening van principemedewerking nog een aantal aanvullende vereisten meegegeven:

Voor perceel kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 1456:

- Er moet sprake zijn van ruimtelijke kwaliteitswinst, welke verband houdt met perceel K 1457, bij de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning. In dit geval dient de verrommelde achterkantsituatie uit het zicht te verdwijnen. Deels door inpassing van de te ontwikkelen Ruimte voor Ruimte woning en daarnaast door de aanleg van een groene afscherming (zoals een houtwal, haag of bomenrij) op het naastgelegen perceel K 1457;
- Er dient een landschappelijk inpassingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld te worden, waarbij aandacht moet worden besteed aan de situering van de woning;
- Aangesloten wordt op de verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume, voorgevelrooilijn (met in ieder geval een afstand van 5 meter vanaf de rand van de weg) en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing;
- De regels inzake hoofdgebouwen, bijbehorende en overige bouwwerken moeten aansluiten op de bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte';
- De aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel is een vereiste. Alleen het vuilwater mag aangesloten worden op de riolering, het hemelwater moet op het eigen perceel verwerkt worden.

Voor perceel kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 1457:

- Door de aanleg van een groene afscherming (zoals een houtwal, haag of bomenrij) op dit perceel, dient de verrommelde achterkantsituatie uit het zicht te worden onttrokken;
- Er dient een landschappelijk inpassingsplan opgesteld te worden;

VASTGESTELD

- De groene inrichting van de kavel aansluit bij het omliggende landschap. Hiertoe kunnen aanvullende eisen worden gesteld inzake het behoud van eventueel aanwezige natuurwaarden, beplanting en elementen.

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



Figuur 5: Beoogde planologische situatie

2.2.2 Inrichting van het plangebied

Binnen het plangebied wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd met daarbij behorende bijgebouwen. Nieuwe bouwvolumes dienen zich te voegen naar de directe omgeving. De reeds aanwezige bouwvolumes in de omgeving zijn variabel, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst. Met de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel aan Keunenhoek ong. te Budel wordt derhalve aangesloten op de algemene kenmerken van Keunenhoek, zijnde ruime, overwegend vrijstaande woningen op grote kavels binnen een parkachtige omgeving met vrijstaande bijgebouwen. De gemeente Cranendonck stelt als voorwaarde dat een Ruimte voor Ruimte kavel ten minste 1.000 m² is. Het perceel waarop de Ruimte voor Ruimte woning wordt gerealiseerd kent een oppervlakte van 1.180 m², met een frontbreedte van circa 25 meter. Vanwege de geringere frontbreedte wordt de woning met de korte gevel naar de weg geprojecteerd. De afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavel dient aan te sluiten bij het omliggende landschap. De bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat uit ruime woningen op groene erven. De locatie voor de op te richten woning is gelegen in een landschapskamer die aan drie zijden is omzoomd door bestaand

groen in de vorm van opgaande bomen (Zomereik en Ruwe Berk). De in goede staat verkerende bestaande zomereiken worden zo veel als mogelijk gehandhaafd. De bestaande berken worden gekapt.

Aan de zuidzijde van de kavel is geen beplanting aanwezig. De achterzijde kent geen onderbegroeiing zodat de iets verrommelde situatie op het achtergelgen perceel zichtbaar is. Hier zal een struweelhaag met een lengte van circa 25 meter en 3 meter breed worden aangeplant bestaande uit inlandse struikvormers zoals Meidoorn, Inlandse vogelkers, Kardinaalsmuts, Gelderse roos, Veldesdoorn en Hondсроos. Hiermee ontstaat een bloemrijke afscheiding die geschikt is als leef- en fourageergebied voor vogels en insecten. Het doorzicht naar het achtergelegen gebied wordt tevens afgeschermd. De zuidzijde van het perceel wordt ingepast middels een knip- en scheerhaag (beuk, haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn of liguster). Deze haag (lengte 45 meter en breedte 1,5 meter) is aan de voorzijde circa 100 – 120 centimeter hoog en loopt op tot 150 – 200 centimeter aan de achterzijde. Op het achtererf wordt een boomgaard gerealiseerd, bestaande uit fruitbomen, walnoten of inheemse bomen zoals Linden. Aan de voorzijde van het perceel wordt een laagblijvende knip- en scheerhaag aangeplant (Beuk, Haagbeuk, Meidoorn of Veldesdoorn). Het buurperceel wordt in het zuiden aangevuld met een struweelhaag, eveneens bestaand uit inlandse struikvormers zoals Meidoorn, Inlandse vogelkers, Kardinaalsmuts, Gelderse roos, Veldesdoorn en Hondсроos. Navolgend is de beoogde landschappelijke inpassing weergegeven.



Figuur 6: Beoogde landschappelijke inpassing

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

2.2.4 Beeldkwaliteit

De op te richten woning dient qua beeldkwaliteit aan te sluiten bij de reeds aanwezige bebouwingsstructuur in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, met in het bijzonder de

beeldkwaliteit van de bebouwingsconcentratie 'Keunenhoek - Heiligstraatje'. Voor wat betreft bouwmassa en architectuur dient aangesloten te worden bij omliggende bebouwing. De woningen in de directe nabijheid van het plangebied bestaan voornamelijk uit (voormalige) agrarische bedrijfswoningen en recent opgerichte woningen. Het betreft in alle gevallen vrijstaande woningen.

Ingezet wordt op een landelijke woning passend bij de omgeving. Het is de bedoeling hier een duurzame woning (schuurtype) te bouwen. De landelijkheid komt tot uiting door middel van een lage goothoogte en laag doorlopende dakvlakken. De woning betreft een eenvoudig volume met een gestrekt rechthoekige plattegrond. Het gebouw is één bouwlaag hoog met een zadeldak. Het huis mag daarbij uitgewerkt zijn als een dak op een zichtbare dragende constructie van bijvoorbeeld houten pilaren. Het gebouw wordt benaderd als een duurzaam woongebouw dat in de esthetiek aansluiting zoekt bij agrarische bebouwing (schuur).

Het is wel belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen et cetera) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen behoren tot de mogelijkheden. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. De materialisering van de geveldelen aan de zijde die niet in het zicht is gelegen is vrij. Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, veranda's, plantenbakken en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw. Navolgend is een aantal voorbeelden weergegeven van toe te passen beeldkwaliteit.



Figuur 7: Voorbeelden toe te passen beeldkwaliteit

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

- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 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 5 meter;
- De goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter;
- De nokhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter;
- De totale oppervlakte van aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 90 m²;
- De afstand van de bijgebouwen tot de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan, bedraagt minimaal 3 meter;
- De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de achtergevel van de woning of het verlengde daarvan, bedraagt maximaal 15 meter.

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

2.2.5 Duurzaamheid

De gemeente Cranendonck heeft in mei 2015 de 'Duurzaamheidsnota Cranendonck' opgesteld voor de periode 2015 - 2024. Hierin staat onder andere beschreven dat in de gebouwde omgeving van de gemeente Cranendonck meer nadruk gelegd zal worden op duurzaamheid. De focus ligt op het actief stimuleren van duurzaam bouwen. Hierbij kan gedacht worden aan energieprestatie-eisen voor nieuwbouw en bijvoorbeeld het toekennen van energielabels aan alle woningen in de gemeente. De gemeente Cranendonck streeft naar een afname van het gemiddelde energielabel in de gemeente. De Ruimte voor Ruimte woning zal in lijn met deze nota een duurzaam karakter hebben.

Bij nieuwbouw van kantoren en woningen worden binnen het Bouwbesluit eveneens eisen gesteld aan de energiezuinigheid. Per 1 januari 2021 wordt de norm NTA8800 van kracht welke de basis is voor de BENG regelgeving (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De BENG regelgeving stelt primair eisen aan de energiereductievraag (warmte-isolatie en warmteterugwinning). Met de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning zal hieraan worden voldaan. Uitgangspunt is het bouwen van een zogenoemde NoM-woning (Nul op Meting), waarin tevens de principes van Passief Bouwen worden toegepast.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal nader aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid.

2.2.6 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is ontsloten aan de Keunenhoek. De toevoeging van een extra wooneenheid aan de Keunenhoek leidt niet tot problemen voor wat betreft vervoersbewegingen.

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

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het plangebied wordt ontwikkeld met toepassing van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Met de toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt meer ruimte voor ontwikkelingen geboden in gebieden met een multifunctioneel karakter. Ruimte voor Ruimte woningen vallen niet binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma maar kunnen worden opgericht in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze provinciale regeling is vastgelegd in de regels van de Interim omgevingsverordening. In paragraaf 3.2.2 wordt de Interim omgevingsverordening nader toegelicht. De beoogde herontwikkeling heeft geen rechtstreekse betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 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”. In de ‘Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat bij de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ geen sprake is van extra stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan. Met de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning is ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

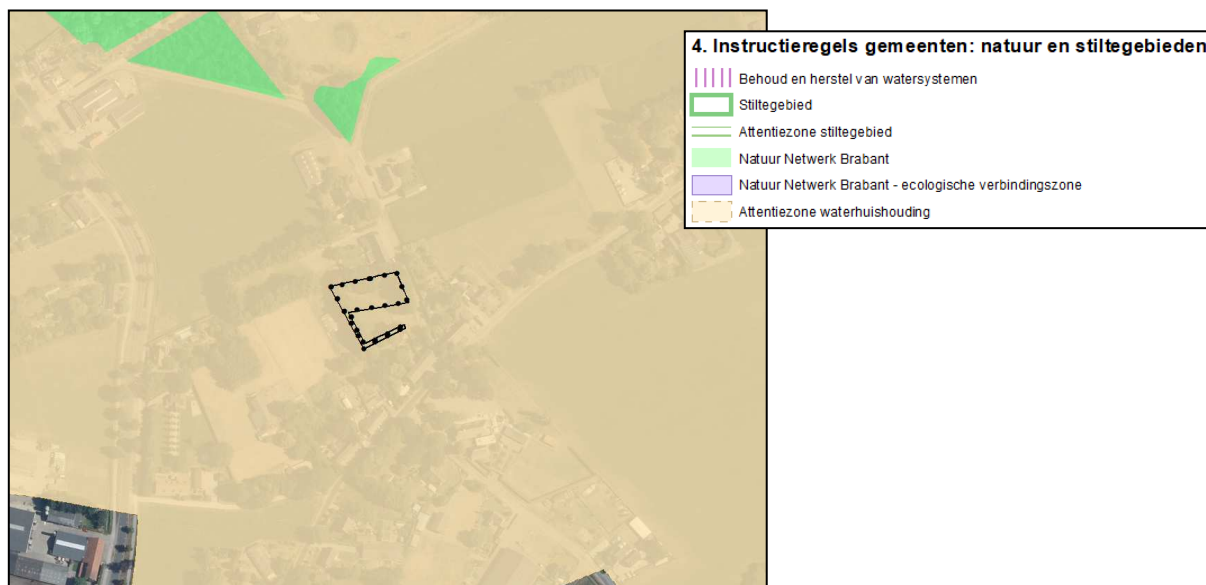
3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende

provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgende figuur geven de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening weer. Het plangebied is aangeduid met een zwarte bolletjeslijn.



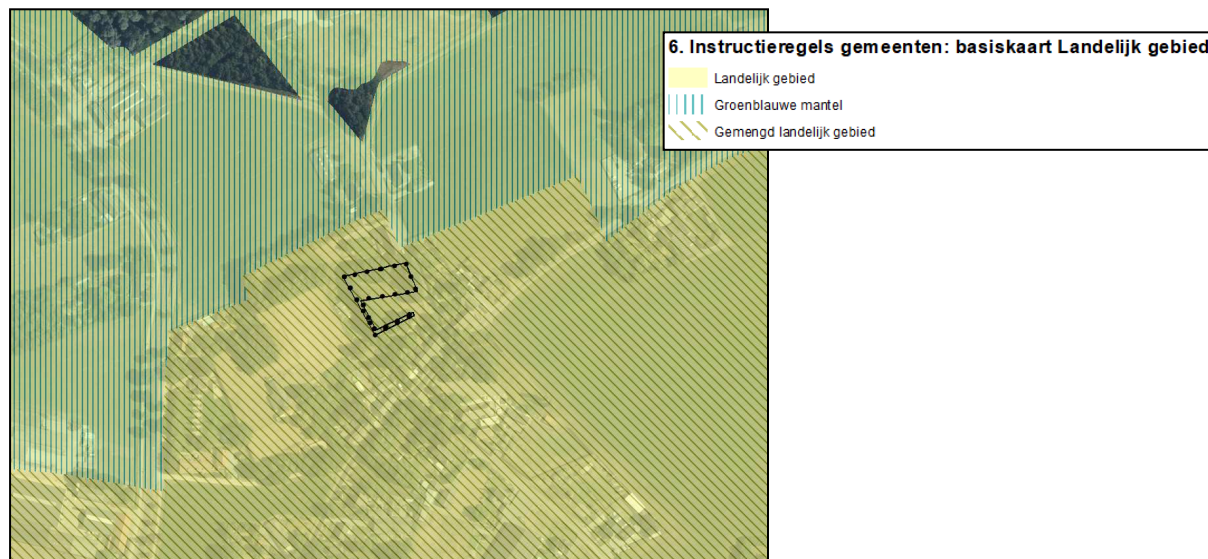
Figuur 8: Ligging plangebied op themakaart 4, Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding'. Een bestemmingsplan van toepassing op 'Attentiezone waterhuishouding' strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.



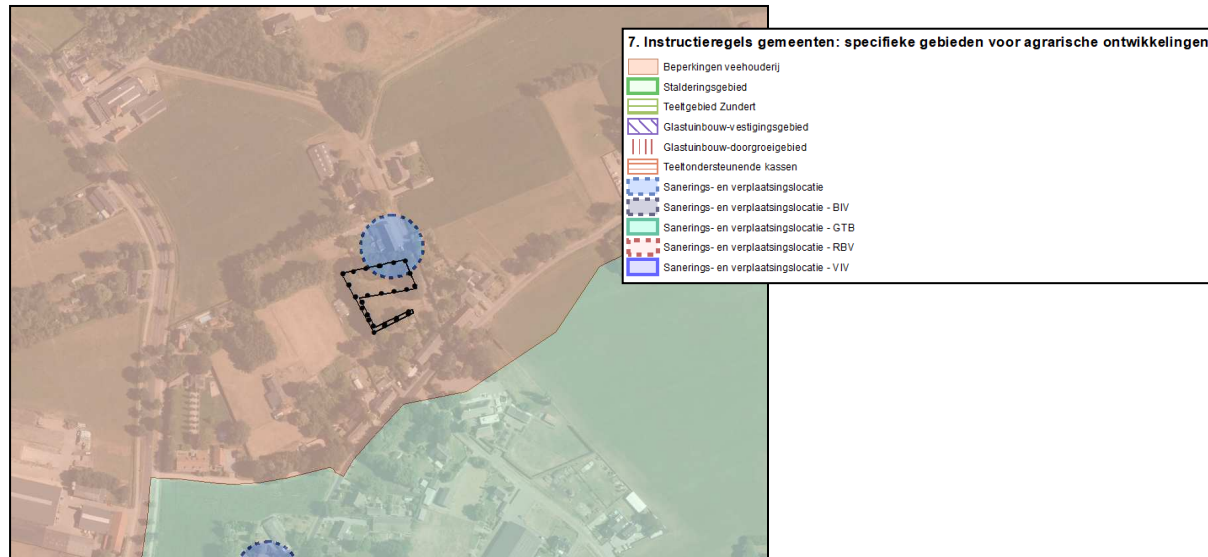
Figuur 9: Ligging plangebied op themakaart 5, Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen de 'Boringsvrije zone'. Doel van de regels in boringsvrije zone is het beschermen van de diepere watervoerende pakketten door te voorkomen dat de beschermende kleilaag wordt doorboord.



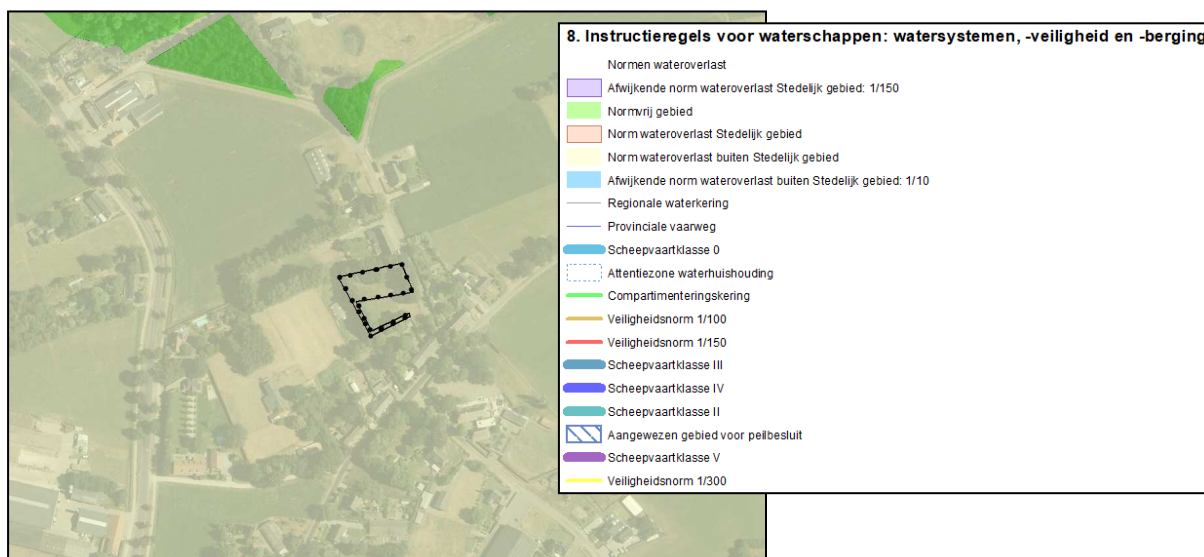
Figuur 10: Ligging plangebied op themakaart 6, Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Specifieke regels worden gesteld voor wonen binnen het 'Landelijk gebied'. Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 11: Ligging plangebied op themakaart 7, Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsbied' (niet zichtbaar op bovenstaande kaart). Daarbij is de aanduiding voor 'Sanerings en verplaatsingslocatie' van het aangrenzende perceel inzichtelijk op het plangebied. De ligging van deze aanduiding heeft geen effect op de beoogde herontwikkeling van het plangebied.



Figuur 12: Ligging plangebied op themakaart 8, Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduidingen 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' en 'Attentiezone waterhuishouding'.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen wordt gezien als 'nieuwvestiging' maar behoort conform artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening tot de mogelijkheden, in afwijking van artikel 3.6, dat gebruik gemaakt moet worden van een bestaand bouwperceel.

3.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.9.

3.2.2.5 Artikel 3.12 Boringsvrije zone

In de boringsvrije zone geldt een beperkte bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Regels worden gesteld voor het verrichten van handelingen in de bodem, zoals boringen, grond- of funderingswerken op een diepte van 50 meter beneden maaiveld of dieper. De beoogde herontwikkeling heeft geen activiteiten op zodanige diepte als gevolg.

3.2.2.6 Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Het plangebied is aangeduid als 'attentiezone waterhuishouding'. Een bestemmingsplan dat toe ziet op gronden met deze aanduiding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. De beoogde herbestemming leidt niet tot een negatief effect op hydrologische instandhoudingsdoelen van het nabijgelegen Natuur Netwerk Brabant.

3.2.2.7 Artikel 3.51 Beperkingen veehouderij

Binnen het gebied 'Beperkingen veehouderij' is de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij uitgesloten. Een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is uitgesloten. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels voor 'Beperkingen veehouderij'.

3.2.2.8 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

3.2.2.9 Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte binnen Landelijk gebied

Artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening stelt dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels binnen het 'Landelijk gebied'. Navolgend zijn de voorwaarden uit artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan Keunenhoek ong. te Budel.

- 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:**
 - a. sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;**
Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte

woning is 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg. fosfaatrechten uit de markt gehaald.

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

Het plangebied Keunenhoek ong. is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Keunenhoek - Heiligstraatje'. De bebouwingsconcentratie en de ligging van het plangebied hierbinnen wordt nader toegelicht in de paragraaf 3.3.3.

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

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing is beschreven in paragraaf 2.2.3 en middels het inrichtings- en beeldkwaliteitplan verankerd in de planregels.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijk afweegbaar.

Met de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning vindt geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling plaats.

2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

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

- 3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.**

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

- 4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.**

Deze omvang is nog niet behaald.

Door de aankoop van de bouwtitel Ruimte voor Ruimte is voldaan aan de voorwaarden Ruimte voor Ruimte zoals gesteld in artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening.

3.2.2.10 Artikel 4.4 Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

In hoofdstuk 4 van de Interim omgevingsverordening worden regels gesteld aan waterschappen als waterbeheerder. De maatregelen die nodig zijn om de bergings- en afvoercapaciteit van de regionale wateren aan de in de verordening vastgelegde norm te laten voldoen, neemt de beheerder op in het beheerplan. De regels die worden gesteld binnen hoofdstuk 4 hebben geen rechtstreeks effect op de beoogde herontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

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

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

1. Het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente;
2. Het behouden en versterken van het eigene van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
3. Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit;
4. Het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen waarbij wel gezorgd dient te worden voor een bepaalde ondergrens;
5. Het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen;

6. Het aantrekkelijker maken/opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het welzijn van inwoners en recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven (met name detailhandel en horeca) te vergroten;
7. Het streven naar behoud van inwoneraantal.

Samenvattend wordt gesteld: *“als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen”*. Met de bouw van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt een vrije kavel voor een particuliere initiatiefnemer gerealiseerd. Bovendien kan de bouw van de woning bijdragen aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie. Met de beoogde ontwikkeling wordt tevens ingespeeld op het ‘levensloopbestendig bouwen’, wat bijdraagt aan de beleidsdoelen van de ‘Woonvisie 2012-2022’.

3.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

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

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

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

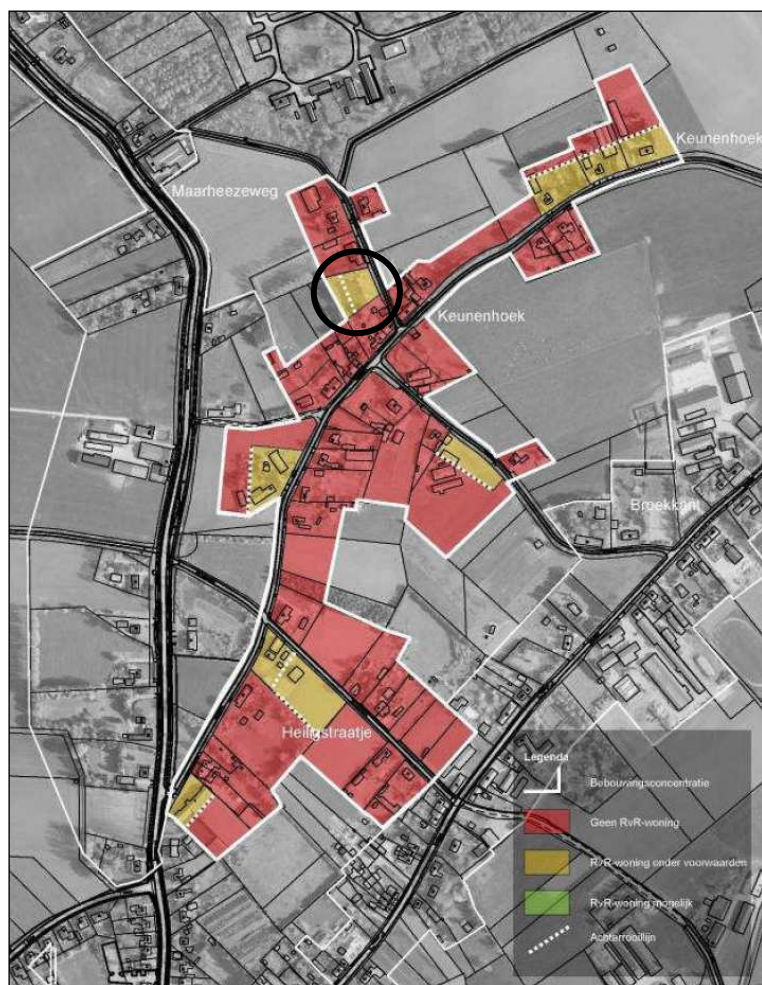
In de Structuurvisie is opgenomen dat woningbouw binnen de aangegeven bebouwingsconcentraties mogelijk is door middel van het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling en middels boerderijsplitsing. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie ‘Keunenhoek - Heiligstraatje’. De beoogde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

3.3.3 Visie bebouwingsconcentraties

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

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

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Keunenhoek - Heiligstraatje'. Navolgende figuur betreft de kaart van deze bebouwingsconcentratie uit de 'Visie bebouwingsconcentraties'.



Figuur 13: Kaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' met in de zwarte cirkel het plangebied

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

Tevens is er voor iedere bebouwingsconcentratie een analysekaart opgenomen in de 'Visie bebouwingsconcentraties'. Navolgend is de analysekaart weergegeven van de bebouwingsconcentratie 'Keunenhoek - Heiligstraatje', waarop het plangebied is omcirkeld.



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

Op de analysekaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' is opgenomen dat er bij herontwikkeling van het plangebied sprake moet zijn van behoud van het groene woonkarakter en de verweving met het buitengebied. Nieuwe ontwikkelingen dienen het zicht op de bolle akker te verbeteren en te passen in het rustige en kleinschalige woonkarakter. Dit betekent dat bij sloop en herbouw een Ruimte voor Ruimte woning doorzichten worden toegevoegd (oranje). De in de analyse aangegeven open ruimtes dienen vrij te blijven van bebouwing (rood). Door de Ruimte voor Ruimte woning te situeren in een bestaande landschapskamer waarvoor geen zichtlijnen zijn opgenomen blijven de bestaande doorzichten behouden. Wel is ter plaatse een 'Achterrooijlijn' opgenomen. Toekomstige bebouwing mag niet verder dan de achterste rooijlijn worden gerealiseerd, om zo het achterliggende landschap te beschermen tegen verdichting. Dit is vastgelegd op de verbeelding en in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

3.3.4 Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009

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

herontwikkeling van het plangebied getoetst aan de gemeentelijke beleidsregels voor Ruimte voor Ruimte.

1. Landschappelijke ruimtelijke aspecten

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

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

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

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast. Ter plaatse is op de analysekaart van de 'Visie bebouwingsconcentraties' geen specifieke aanduiding weergegeven. De woning wordt gesitueerd in een bestaande landschapskamer. Van zichtrelaties is dan ook geen sprake. De landschapskamer wordt versterkt. In paragraaf 2.2.3 en het inpassings- en beeldkwaliteitplan is de beoogde landschappelijke inpassing nader omschreven.

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

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

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

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt ingepast binnen de bebouwingsconcentratie met een besloten karakter en aangrenzend aan reeds bestaande woningen. Een bebouwingslint wordt hiermee versterkt.

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

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning doet geen afbreuk aan aanwezige natuurwaarden, waardevolle beplanting of aanwezige landschapstypen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast.

- *Bij gebruik van afschermende beplanting dient zo veel mogelijk gebruik te worden gemaakt van beplantingselementen die reeds kenmerkend zijn voor het landschapstype waarin de woning wordt gerealiseerd. Tevens dient de beplantingssoort(en) op de voor het landschap kenmerkende soorten te worden afgestemd. Derhalve zijn landschapsvreemde elementen zoals coniferenhagen minder gewenst en gaat de voorkeur uit naar bijvoorbeeld beukenhagen nabij de oude bouwlanden en wilgen- of elzenhagen in de natte gebieden.*
Met de nieuwe landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. De beoogde landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.3 en het inpassings- en beeldkwaliteitplan.
- *De bouw van een woning in de Groene Hoofd Structuur (GHS) is niet toegestaan.*
De GHS is inmiddels vervangen door het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN.

2. Stedenbouwkundige aspecten

- *Bij de keuze van een ruimte voor ruimte locatie dient aangesloten te worden bij de bebouwingspatronen die in de verschillende landschapstypen voorkomen. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen den bebouwingscluster (concentratie) of een kernrandzone en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. Hierbij moet gelet worden op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume van de omliggende bebouwing.*
Het plangebied is in de gemeentelijke 'Visie bebouwingsconcentraties' aangewezen als gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Keunenhoek - Heiligstraatje'. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning sluit voor wat betreft verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume aan bij de omliggende bebouwing. Ter plaatse wordt een schuurwoning beoogd. Deze woning wordt ook enigszins naar achteren geplaatst ten opzichte van de voorgevellijn van de bestaande woning ten noorden van het plangebied.
- *Een locatie die door Gedeputeerde Staten, in het kader van de structuurvisiePlus, als geschikt voor woningbouw is aanvaard kan gebruikt worden als ruimte voor ruimte locatie.*
Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Keunenhoek - Heiligstraatje' zoals vastgelegd in de 'Visie bebouwingsconcentraties'.
- *Het oppervlak van de ruimte voor ruimte kavel moet minimaal 1.000m² bedragen. En de vorm van de kavel moet aansluiten bij de omliggende kavels.*
Het plangebied kent een oppervlakte van circa 1.180 m². De vorm van de kavel sluit aan bij de omliggende kavels.
- *Waar mogelijk heeft de situering van een nieuwe woning binnen een cluster de voorkeur boven plaatsing naast of aan de rand van het cluster. Dit resulteert in een verdichting van bebouwing in plaats van een uitbreiding. Daarbij dient wel aandacht te bestaan voor behoud van eventuele landschappelijk waardevolle doorzichten en landschapselementen; het ontstaan van woonstraten, waarbij bebouwing en beplanting tot een dicht straatbeeld leiden, is in geen geval wenselijk.*
Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Keunenhoek - Heiligstraatje'. De beoogde woning wordt opgericht naast de woning gelegen aan Keunenhoek 25 te Budel. Aan de andere zijde grenst het plangebied aan een agrarisch perceel en aan de achterzijde grenst

het plangebied aan een perceel waar tevens de planologische mogelijkheid bestaat een Ruimte voor Ruimte woning te realiseren.

- *De voorgevelrooilijn van de ruimte voor ruimte woning moet aansluiten bij de voorgevelrooilijn van de omliggende bebouwing, tenzij vanuit planologisch oogpunt een andere afstand tot de weg gewenst is, waarbij minimaal 5 meter vanuit de grens van de weg aangehouden wordt.*
De beoogde woning zal op ten minste 5 meter vanuit de grens van de weg worden opgericht. Dit is verder van de weg gesitueerd dan de naastgelegen bestaande woning, welke dicht tegen de weg is gesitueerd.
- *De nieuwe woning moet aansluiten bij de hoofdkenmerken van de omliggende bebouwing (bouwmassa, architectuur, bouwvolume, bouwhoogtes).*
Voor wat betreft bouwmassa, architectuur, bouwvolume en bouwhoogtes wordt aangesloten bij reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. De stedenbouwkundige en architectonische inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is reeds nader toegelicht in paragraaf 2.2.4 van onderhavige toelichting en het inpassings- en beeldkwaliteitplan.
- *Per ruimte voor ruimte kavel zal de gemeente een maximale goot- en nokhoogte vaststellen met dien verstande dat de maximale goothoogte nooit hoger zal liggen dan op 7 meter en de nokhoogte op 10 meter.*
In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de goothoogte maximaal 4 meter bedraagt en de nokhoogte maximaal 8 meter.
- *De gemeente kan specifieke eisen stellen aan de erfafscheidingen zowel qua maatvoering als materiaal gebruik.*
In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de hoogte van erfafscheiding voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter. Indien door de gemeente specifieke eisen worden gesteld aan erfafscheiding zal daar rekening mee worden gehouden.
- *Inbreidingslocaties gaan voor uitbreidingslocaties.*
Het plangebied is in de 'Visie bebouwingsconcentraties' aangeduid als locatie waar Ruimte voor Ruimte onder voorwaarden mogelijk is. Het plangebied wordt door de gemeente als ruimtelijk aanvaardbaar geacht voor de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel.

3. Bouwkundige en Planologische aspecten

- *Ruimte voor ruimte kavels mogen niet in strijd zijn met de Interim structuurvisiePlus van de provincie Noord Brabant of met beleidsmatig vastgestelde waarden (bijvoorbeeld vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan of landschapsbeleidsplan).*
De beoogde herontwikkeling naar Ruimte voor Ruimte is niet in strijd met het vigerende provinciale beleid. Dit is reeds nader toegelicht in paragraaf 3.2 van onderhavige toelichting.
- *De bouw van ruimte voor ruimte woningen mag in geen geval leiden tot onacceptabele beperkingen voor de agrarische of niet-agrarische bedrijfsvoering of natuurwaarden ter plaatse van de gewenste bouwlocatie.*
Met de realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning worden geen agrarische bedrijven beknót in de ontwikkelingsmogelijkheden. In paragraaf 5.2 wordt het aspect geur

nader toegelicht. In paragraaf 5.3 wordt het aspect Bedrijven en milieuzonering voor wat betreft niet-agrarische bedrijven nader toegelicht. Ook worden geen natuurwaarden aangetast.

- *Reeds geldende bouwbeperkingen zijn ook m.b.t. ruimte voor ruimte woningen onverkort van kracht. Te denken valt aan bebouwingsvrije zones nabij hoogspanningsleidingen, buisleidingen of aan geluidszones nabij wegen of bijvoorbeeld zones waar welstand nog geldt.*
Er gelden geen belemmeringen voor wat betreft bebouwingsvrije zones.
- *Bij de bouw dient aandacht besteed te worden aan principes van duurzaam bouwen conform de checklist duurzaam bouwen van de gemeente Cranendonck.*
In paragraaf 2.2.5 is nader aandacht besteed aan duurzaam bouwen.
- *De maximale inhoud van de te realiseren woning bedraagt exclusief aan-, uit- en bijgebouwen 900 m³.*
In de regels van onderhavig bestemmingsplan is verankerd dat de beoogde Ruimte voor Ruimte woning een inhoud kent van maximaal 900 m³.
- *Per ruimte voor ruimte woning zal de gemeente een maximale goot en nokhoogte vaststellen welke aansluit bij de omliggende bebouwing, met dien verstande dat de maximale goothoogte nooit hoger zal liggen dan op 7 meter en de nokhoogte op 10 meter.*
In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de goothoogte maximaal 4 meter bedraagt en de nokhoogte maximaal 8 meter.
- *De afstand van de bebouwing tot aan de perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen.*
Binnen de woonbestemming is een bouwvlak toegevoegd, waarbij rekening is gehouden met de afstand tot de perceelsgrenzen.
- *Voor aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) gelden de volgende bouwvoorschriften:
totale oppervlakte voor aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 90 m²;
de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter,
de nok- of bouwhoogte maximaal 5,5 meter.*
Gestelde voorwaarden zijn vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.
- *Aan-, uit- en bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning gesitueerd zijn.*
In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de aan-, uit- en bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning worden gesitueerd.
- *Vrijstaande bijgebouwen die gebouwd worden op ruimte voor ruimte kavels liggende in het buitengebied of grenzend aan het buitengebied, dienen achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd en mogen niet meer dan 20 meter achter de woning worden gesitueerd.*
In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat vrijstaande bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd, maximaal 15 meter achter de woning.

4. Milieukundige aspecten

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

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

5. Passende bestemming

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

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

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

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

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

3.3.5 Woonvisie 2018–2030

In de 'Woonvisie Cranendonck 2018 – 2030' zijn het op orde houden van de bestaande woningen, het verbinden van wonen met zorg, economie, duurzaamheid en leefbaarheid en transformatie van leegstaande gebouwen belangrijke onderwerpen. In Cranendonck staan geluk, gezondheid en leefbaarheid voorop. Cranendonck biedt een aantrekkelijk, duurzaam woonklimaat voor alle inwoners. Dit komt tot uiting in een passend woningaanbod, een prettige woonomgeving en een duurzaam

buitengebied. De gemeente Cranendonck heeft de navolgende centrale ambities voor de periode 2018-2030:

- Wonen in Cranendonck is voor alle inwoners gezond, passend en goed.
- Bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Aandacht wordt gericht op verbetering en transformatie van bestaande locaties naar kwaliteit en invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte.
- Iedere toevoeging is een kwalitatieve, duurzame aanvulling op de segmenten in een specifieke kern of het buitengebied.

De gemeente zet in op de navolgende focuspunten:

- De gemeente legt nadruk op het transformeren van bestaande woonvoorraad met aandacht voor het groene, landelijke karakter. Vervangen of splitsen van grote woningen met tuinen is hierbij – onder voorwaarden – een optie. Het grote aantal woningen uit de zestig- en zeventiger jaren vraagt hierbij extra aandacht evenals initiatieven in het buitengebied als mogelijke oplossing voor vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties.
- De gemeente speelt in op behoefte aan maatwerk én meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Ook stimuleert en faciliteert Cranendonck initiatieven van inwoners die gericht zijn op langer zelfstandig en/of duurzaam wonen.
- De gemeente legt de nadruk op slim en flexibel bouwen en op 'meer samen doen vanuit het oogpunt van leefbaarheid'. Goede voorbeelden zijn de realisatie van gemeenschappelijke woonvormen met een gezamenlijke buitenruimte of ontmoetingsruimte in en rond projecten.
- De gemeente zet alleen in op nieuwbouw als er behoefte is én deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er nog niet voldoende zijn. Hierbij sluit de gemeente aan bij het eigen karakter van de kern, ook houdt de gemeente rekening met de ontwikkeling Metalot.
- De gemeente sluit voor transformatie en woningbouwplannen aan bij de uitgangspunten van de Nota Omdenken. Bij woonomgeving gaat de gemeente telkens uit van zowel het stedelijk als landelijk gebied.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. Deze ontwikkeling heeft geen betrekking op het woningbouwprogramma en de ambities uit de gemeentelijke woonvisie. Wel wordt ingespeeld op het aspect 'duurzaamheid', wat de gemeente als belangrijk aspect ervaart. Voor wat betreft duurzaamheid heeft de gemeente Cranendonck de navolgende focuspunten opgenomen:

- Cranendonck biedt slimme, flexibele wooninitiatieven voor iedere levensfase.
- Cranendonck wordt koploper op terrein van duurzaamheid en streeft naar de norm Energieneutraal wonen in 2030. Dit sluit aan op de ambities van de Metropoolregio Eindhoven (MRE) om samen de eerste energieneutrale regio van Nederland te worden.
- Cranendonck kiest voor:
 - o Maatregelen om verhitte en vernatting te beperken (klimaatadaptatie);
 - o Energietransitie;
 - o Een groene omgeving.
- Cranendonck zet in op:
 - o Gasloos en fossielvrij voor woningen;
 - o Circulaire economie.

3.3.6 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft gekozen voor een welstandsbeleid waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn. Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied waar specifieke welstandseisen worden gesteld.

3.3.7 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 22 juni 2016 met vaststelling van de visie 'Omdenken in Cranendonck' de kaders 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. Ingezet wordt op een bouwkaal voor de realisatie van een woning in het duurdere segment.

2. *Ruimtelijke kwaliteit*

Op locatie wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd in de vorm van een hoogwaardige woning met een passende beplanting. Door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt tevens elders in Noord-Brabant ruimtelijke kwaliteit behaald.

3. *Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand*

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

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

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

5. *Bijdrage aan sociale cohesie*

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

6. *Bijdrage aan duurzaamheid*

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

4. NATUUR, ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.1 Natuur

4.1.1 Inleiding

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

4.1.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelde sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State eindspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat het PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend. Bij herbestemming van het plangebied is sprake van de uitstoot van stikstof door toename van verkeersbewegingen van personenvervoer van een nieuwe woning. Met AERIUS Calculator 2019A is de consequentie hiervan op Natura 2000-gebieden in beeld gebracht. Uit de berekening blijkt dat de beoogde herontwikkeling geen negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden. De uitvoer van de berekening is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.1.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze

niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora- en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Verschillende bomen binnen het plangebied zijn aan het eind van de levensduur en worden dan ook met de beoogde herontwikkeling gekapt. Niet aannemelijk wordt geacht dat in deze bomen sprake is van verblijfplaatsen voor beschermde soorten. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt het plangebied ook verder landschappelijk ingepast, waarmee dan ook wordt voorzien in extra mogelijkheden voor foerageerplaatsen dan wel verblijfplaatsen kunnen worden gecreëerd.

Bij ingrepen in het groen dient het broedseizoen in acht te worden genomen. Als broedseizoen wordt de periode half maart tot half juli aangemerkt. Gesteld kan worden dat indien het broedseizoen tijdens de uitvoering van de plannen in acht wordt genomen, als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen negatieve effecten worden verwacht op strikt beschermde soorten, hun verblijfplaatsen en leefgebieden. Geadviseerd wordt daarnaast om 'natuurinclusief' te bouwen. Natuurinclusief bouwen betekent dat in een nieuw gebouw bijvoorbeeld verblijfplaatsen voor gierzwaluwen, huismussen en vleermuizen worden geïntegreerd. Dit kan in de vorm van neststenen/nestkasten en vleermuis-verblijven die zodanig in het ontwerp zijn verwerkt, dat deze vrijwel niet zichtbaar zijn.

4.2 Archeologie

4.2.1 Beleidskader

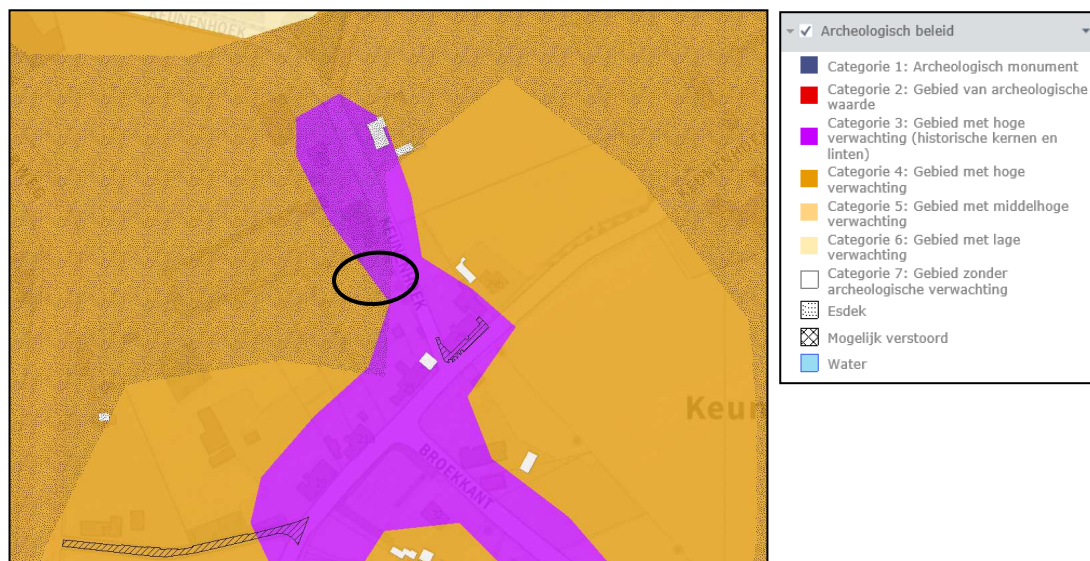
Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden. Ook dient het College van burgemeester en wethouders het voornemen om cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekendmaken.

De gemeente Cranendonck heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in het 'Beleidsplan Archeologisch monumentenzorg'. Het uitgangspunt is het behoud van representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. 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.

4.2.2 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 archeologische beleidskaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 15: Uitsnede archeologische beleidskaart (Bron: atlas.odzon.nl)

Het voorste gedeelte van het plangebied is op de erfgoedkaart aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting (historische kernen en linten)'. Navolgende omschrijving wordt hierbij gegeven: *"Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 meter beneden maaiveld of 0,5 meter beneden maaiveld bij agrarisch bestemde gronden."* Het achterste gedeelte van het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 4: gebied met hoge verwachting'. Navolgende omschrijven wordt hierbij gegeven: *"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."*

De gemeente Cranendonck heeft het archeologische beleid vastgelegd in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', waarbij is geregeld dat archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden bij bodemverstoringen over een oppervlakte van meer dan 100 m².

4.2.3 Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied heeft derhalve een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Navolgend advies komt voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Voor het overgrote deel van het plangebied geldt dat het potentiële archeologische niveau vanaf 55 cm-mv wordt verwacht. Voor het oostelijke uiteinde van het plangebied, waar het huis wordt gebouwd, geldt dat het potentiële archeologische niveau vanaf 70 cm -mv wordt verwacht. De aan te planten hagen worden langs de bestaande perceelsgrenzen aangelegd waar het potentiële archeologische niveau vanaf 70 cm -mv wordt verwacht. Indien de bodem op deze locaties dieper dan de genoemde potentiële archeologische niveaus wordt verstoord, adviseert KSP Archeologie een archeologisch vervolgonderzoek.

Op basis van de intactheid van de bodem in het plangebied kan een archeologische vindplaats aanwezig zijn. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden op de verschillende locaties binnen het plangebied dieper reiken dan de hierboven genoemde niveaus kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. KSP Archeologie adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.”

Het uitgevoerde onderzoek (Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Keunenhoek (ten ZO van nr. 25) te Budel Gemeente Cranendonck, KSP Archeologie, rapport 20730, d.d. 19 juni 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek is een Programma van Eisen opgesteld, welke eveneens als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan is gevoegd. Op basis van het geaccordeerde Programma van Eisen is door Econsultancy een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek:

“Conclusie veldonderzoek

Er is geen goed bewaard plaggendek aangetroffen gelegen op gunstige vestigingslocatie: een dekzandrug. De aangetroffen bodemopbouw geeft aanleiding te veronderstellen dat archeologische resten – indien deze aanwezig zijn – in en onder het eerddek goed geconserveerd zijn. Resten van vuursteenvindplaatsen vormen een uitzondering hierop, doordat de oorspronkelijke podzolbodem is verploegd.

Ondanks deze gunstige factoren heeft het onderzoek slechts één antropogeen spoor opgeleverd: een kuil, die te dateren is in de (sub)recente tijd. Verder is er een plaggendek aangetroffen, dat een zeer bescheiden hoeveelheid aan aardewerk uit de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd bevat. Waarschijnlijk zijn deze resten met de bemesting op het land terecht gekomen, wat tevens globaal de vorming van dit dek dateert. De resultaten van het proefsleuf en booronderzoek zijn in lijn met wat uit historische

kaartmateriaal is op te maken: waarschijnlijk is het plangebied in het verleden vooral als bouwland in gebruik geweest en is er een lage trefkans op resten van een erf even oostelijk van de sleuf.

Vooruitlopend op de waardering in de volgende paragraaf is tijdens het proefsleuvenonderzoek samen met de adviseur van de bevoegde overheid vastgesteld dat er geen behoudenswaardige vindplaats in het plangebied aanwezig is. Een doorstart naar een opgraving was derhalve niet nodig. De archeologische verwachting, ten opzichte van die gegeven bij het vooronderzoek, kan op basis van deze resultaten bijgesteld worden naar laag voor alle perioden.

Waardering

De resultaten van het veldwerk vormen de basis voor de waardering van de vindplaats. De waardering moet vervolgens leiden tot een aanbeveling ten aanzien van het vervolgtraject. De waardering wordt vastgesteld volgens de door de KNA voorgeschreven wijze aan de hand van de volgende aspecten: beleving, fysieke kwaliteit en inhoudelijke kwaliteit.

Doordat er bij het archeologische proefsleuvenonderzoek geen archeologische waarden zijn aangetroffen is een waardestelling niet van toepassing.

Selectieadvies

Het ontbreken van archeologische waarden in de proefsleuf leidt tot de conclusie dat er geen sprake is van een behoudenswaardige vindplaats. De archeologische verwachting, ten opzichte van die gegeven bij het vooronderzoek, kan op basis van deze resultaten bijgesteld worden naar laag voor alle perioden.

Gezien de resultaten van de proefsleuf en de dekkingsgraad worden deze waarden binnen het onderzoeksgebied niet verwacht. Het selectieadvies is daarom dan ook om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het onderzoeksgebied vrij te geven voor de bouw. Het definitieve besluit zal worden genomen door de bevoegde overheid, de gemeente Cranendonck.

Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Econsultancy wil de opdrachtgever er daarom op wijzen dat, mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)."

De rapportage van het proefsleuvenonderzoek (Econsultancy, rapportnummer 13471.002, d.d. 25 februari 2021) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

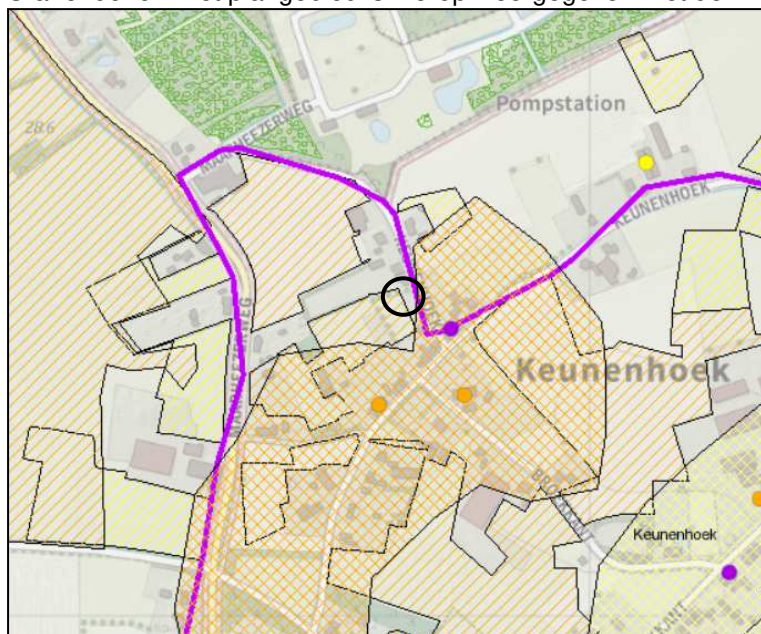
4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Provinciale kaart

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

4.3.2 Gemeentelijke kaart

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Cranendonck. Het plangebied is hierop weergegeven met de zwarte cirkel.



Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Cranendonck (Bron: atlas.odzob.nl)

De bebouwingsconcentratie is aangeduid als 'Cultuurhistorisch Ensemble'. De Keunenhoek betreft volgens de Cultuurhistorische waardenkaart een driehoekig plein met 6 boerderijen er rondom en één erop, met langs de erop aansluitende bochtig verlopende wegen nog verspreid 10 boerderijen. Samen dus 16. Het pleintje ligt te midden van drie open akkers. In Keunenhoek is fraaie boerderijbebouwing te vinden uit de 18^e en 19^e eeuw.

De toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning binnen de bebouwingsconcentratie doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

4.3.3 Conclusie

Het plangebied of de omgeving hiervan kent verder geen cultuurhistorische waarden. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

5. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

5.1 Water

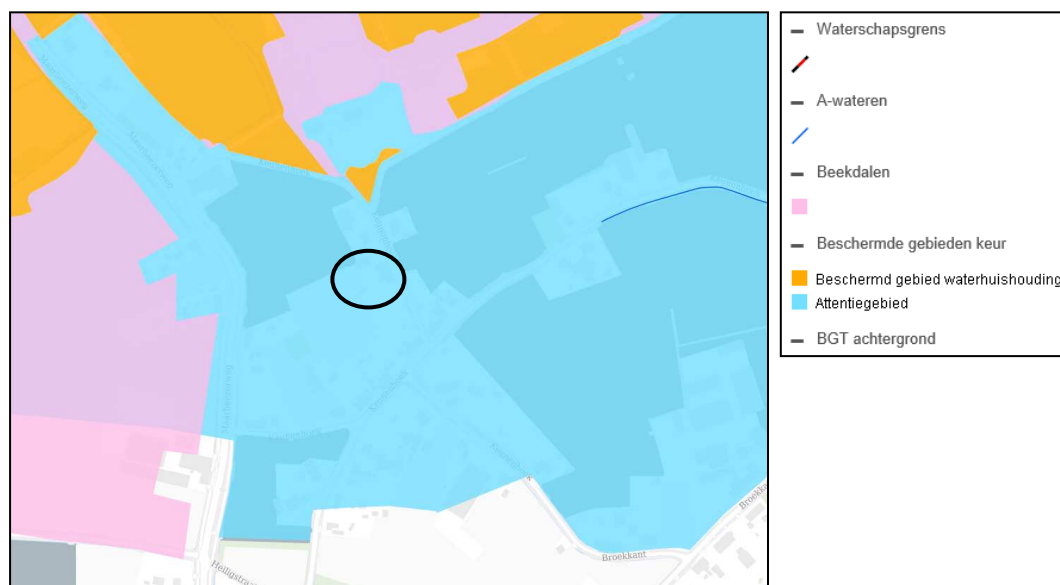
5.1.1 Inleiding

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.

5.1.2 Beleid Waterschap De Dommel

5.1.2.1 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 17: Uitsnede Keurkaart 2015

Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen het 'Attentiegebied'. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve consequenties voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en is dan ook niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Attentiegebied'.

VASTGESTELD

5.1.2.2 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.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van

plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

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

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

5.1.3 Gemeentelijk waterbeleid

5.1.3.1 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.

5.1.4 Waterparagraaf

5.1.4.1 Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand (bodemtype Zez23) en is voedselrijk en vochtig tot droog. Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 140 en 180 centimeter beneden maaiveld.

5.1.4.2 Oppervlaktewater

In de directe nabijheid van het plangebied is geen A-watgang of B-watgang gelegen.

5.1.4.3 Hydrologisch neutraal bouwen

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

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

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

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



Figuur 18: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal nader ingegaan worden op het hemelwaterafvoer.

5.1.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

5.1.6 Afvalwater

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

5.2 Geurhinder

5.2.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

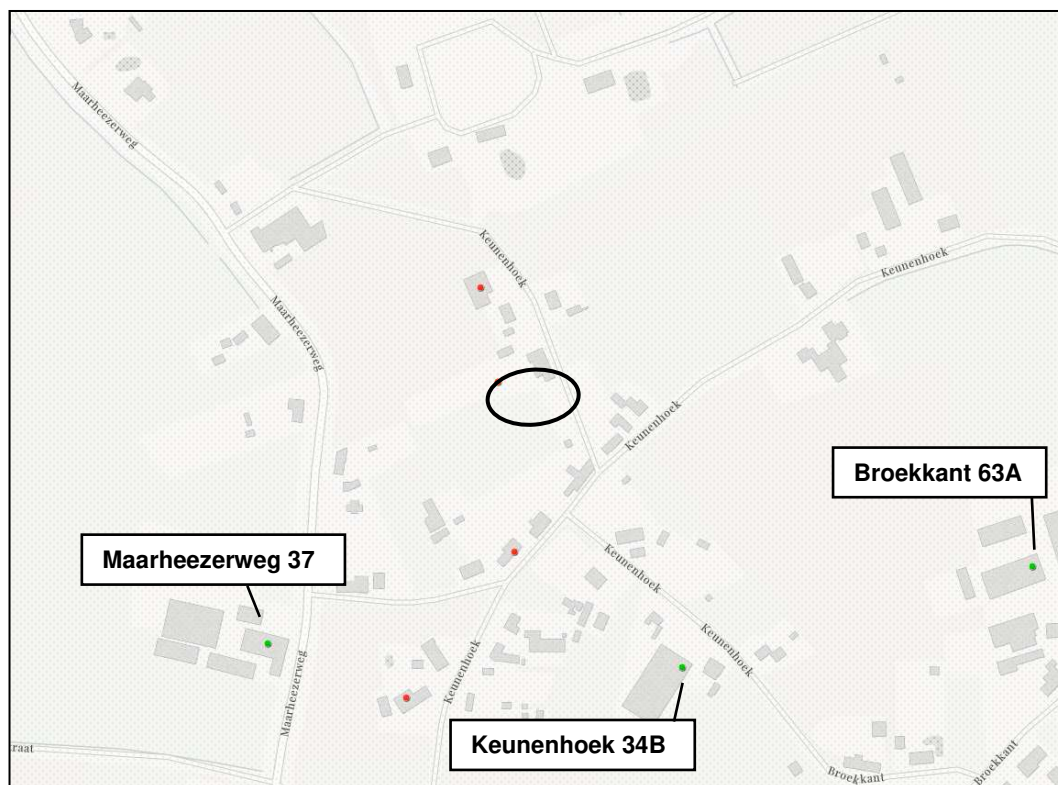
5.2.2 Gemeentelijke geurverordening

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.

5.2.3 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijbedrijven gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel. De rode stippen betreffen voormalige veehouderijen en worden dan ook niet nader uitgelicht.



Figuur 19: Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieren aantallen vergund:

6021 CS, Broekkant 63A, BUDEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 03-11-2003

RAV-tabelversie: RAV 2002-2

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)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12.0	116	1392	0	140	0	14
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	138	607	0	35	0	5
Totalen								254	1999	0	175	0	19

Figuur 20: Vergunde dieren aantallen Broekkant 63A (bron: BVB Brabant)

6021 CX, Keunenhoek 34B, BUDEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 10-10-2011

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)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	10	50	0	15	0	0
Totalen								10	50	0	15	0	0

Figuur 21: Vergunde dieren aantallen Keunenhoek 34B (bron: BVB Brabant)

6021 CN, Maarheezerweg 37, BUDEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 16-12-2010

RAV-tabelversie: RAV 2010-1

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)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12	150	1800	0	181	0	18
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	95	418	0	24	0	4
Totale								245	2218	0	205	0	22

Figuur 22: Vergunde dieren aantallen Maarheezerweg 37 (bron: BVB Brabant)

5.2.4 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.

In de omgeving van het plangebied zijn enkel veehouderijen gelegen waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor deze veehouderijen geldt een vaste afstand van ten minste 50 meter tot een geurgevoelig object. De meest dicht bij het plangebied gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van circa 150 meter. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar.

5.2.5 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting en wordt berekend met het programma V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Cranendonck ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 31 januari 2020). De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van het plangebied. Navolgende uitgangspunten zijn hierbij gehanteerd:

Berekende ruwheid: 0,19 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Rasterpunt linksonder x: 168 760 m

Rasterpunt linksonder y: 365 345 m

Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Navolgende uitkomst komt voort uit de berekening:

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	168749	366364	3,55
1002	168760	366345	3,75
1003	168799	366377	3,97
1004	168809	366354	4,14

Tabel 1: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van maximaal 4,14 oue/m³. Op grond van de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, Aanvulling: Bijlagen 6 en 7' kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van 'goed woon- en leefklimaat'.

5.2.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

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

5.3 Bedrijven en milieuzonering

5.3.1 Inleiding

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 Keunenhoek ong. 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.

5.3.2 Bedrijven in de omgeving

Waterwinbedrijf

Op een afstand van ruim 100 meter ten noorden van het plangebied is een waterwinbedrijf gevestigd. Ter plaatse is sprake van een bedrijfsbestemming ten behoeve van "grondwaterwinning in verband met de openbare drinkwatervoorziening, waaronder zuivering en transport van drinkwater, en de uitoefening van een waterwinbedrijf, een en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen". Dit bedrijf valt binnen milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een richtafstand geldt van 50 meter. Het plangebied is gelegen op voldoende afstand, waarmee dit waterwinbedrijf geen belemmeringen vormt voor de beoogde herontwikkeling.

Constructiebedrijf

Op een afstand van circa 195 ten noordwesten van het plangebied is een constructiebedrijf gevestigd. Dit bedrijf valt volgens de VNG-brochure binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor in het gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van ten minste 30 meter tot een gevoelig object. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

5.4 Geluidsaspecten

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Keunenhoek ong. is dan ook een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“De projectlocatie ligt in buitenstedelijk gebied binnen de geluidzones van de Maarheezerweg.

De hoogst berekende geluidbelastingen (Lden) vanwege de Maarheezerweg bedraagt 36 dB. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt voor de betreffende wegen gerespecteerd. Het aanvragen van hogere grenswaarden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, is derhalve niet nodig.

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen dient het binnenniveau maximaal 33 dB te bedragen vanwege wegverkeer. De minimaal vereiste gevelgeluidwering van 20 dB volgens het Bouwbesluit 2012 biedt daarmee voldoende geluidwering. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.”

Het uitgevoerde onderzoek (Akoestisch onderzoek in het kader van een planologische procedure voor het bouwplan aan de Keunenhoek ong. te Budel, M-tech Nederland BV, rapportnummer Keu.Bud.20.AO BO-01, d.d. 20 mei 2020) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.5 Luchtkwaliteit

5.5.1 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekenende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000

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

5.5.2 Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck

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

5.5.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

5.5.4 Endotoxine

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

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

In 2017 en 2018 is de handreiking geactualiseerd. Dit is gebeurd naar aanleiding van de onderzoeksrapporten "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden" uit 2016 en 2017, de "Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0" en de "Memo Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen" uit 2017. De geactualiseerde gegevens zijn vastgelegd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. In deze update van de handreiking is het stappenplan, waarmee besloten kan worden of een beoordeling of advisering door de GGD gewenst is, aangepast ten opzichte van de eerdere versie.

VASTGESTELD

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Uit een eerste oriënterend onderzoek met verspreidingsmodellen is gebleken dat het risico op overschrijding van de 30 (EU)/m³ in de bewoonde omgeving rondom grote pluimveebedrijven het grootst is. Voor andere diercategorieën schept de bestaande geurzonering voldoende afstand.

In de omgeving van het plangebied Keunenhoek ong. kan de uitstoot van fijnstof en daarmee endotoxinen van de omliggende veehouderijen worden verwaarloosd. Gesteld kan dan ook worden dat de beoogde herontwikkeling in het kader van endotoxinen geen bezwaar is.

5.6 Bodemgesteldheid

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

- *Het doel van het onderzoek is aan te tonen dat de grond en/of grondwater redelijkerwijs gesproken geen verontreinigingen bevatten die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid en/of milieu in het algemeen en zodoende enige beperking of belemmering kunnen vormen ten aanzien van de voorgenomen realisatie van een ruimte voor ruimte kavel (nieuwbouw woonhuis) / omgevingsvergunningaanvraag.*
 - *In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de bovengrond zijn (plaatselijk) sporen baksteen en/of kolengruis waargenomen. Het plaatselijk in de bovengrond aangetroffen spoortje baksteen wordt niet als asbestverdacht beschouwd.*
 - *Toetsing WBB*
In zowel de bovengrond (0,0-0,5 m-mv) overschrijden de gehalten aan cadmium en lood de achtergrondwaarde (MM1). In de ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde (MM2). In het grondwater is een licht verhoogd gehalte met zink aangetoond (PB8).
- De licht verhoogde gehalten in de bovengrond en het grondwater zijn bij afwezigheid van een lokale bron te relateren aan diffuse bodemverontreiniging.*
- *Toetsing BBK (eindoordeel)*
In zowel de boven- als de ondergrond overschrijdt geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde. De boven- en ondergrond voldoet derhalve aan de achtergrondwaarde.
 - *Indicatieve toetsing hergebruiksmogelijkheden*
Als bij graafwerkzaamheden grond vrijkomt, voldoet zowel de boven- als de ondergrond aan de achtergrondwaarde en komt mogelijk in aanmerking voor hergebruik als zodanig.

De resultaten van onderhavig onderzoek vormen ons inziens geen belemmering ten aanzien van de van de voorgenomen realisatie van een ruimte voor ruimte kavel (nieuwbouw woonhuis) / omgevingsvergunningaanvraag.

Het uitgevoerde onderzoek (Verkenkend bodemonderzoek Keunen 23a te Budel, Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV, projectnummer 0079ZLT/19/R1, d.d. 27 maart 2019) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.7 Externe veiligheid

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

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

5.7.1 Bedrijven

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

5.7.2 Transport

5.7.2.1 Vervoer over het spoor

Op een afstand van circa 3,7 kilometer ten oosten van het plangebied en op circa 4,3 kilometer ten zuiden van het plangebied bevinden zich spoortracés. Dit is echter gelegen op dusdanig grote afstand dat beïnvloeding normaliter niet kan plaatsvinden.

5.7.2.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente Cranendonck waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A2. Met een afstand van circa 2,8 kilometer, is het plangebied gelegen op dusdanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

5.7.2.3 Vervoer over het water

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

5.7.2.4 Vervoer via buisleidingen

De meest dicht bij het plangebied gelegen buisleiding is gelegen op een afstand van ruim 900 meter ten zuiden van het plangebied. Dit betreft een gasleiding van Gasunie Grid Services. Op zodanige grote afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

5.7.3 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van ruim 2 kilometer ten oosten van het plangebied is een 150 kV hoogspanningslijn aanwezig. Op dusdanig grote afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

5.8 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 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.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe is op de verbeelding onder meer een bestemmingsvlak, dubbelbestemmingen en een bouwvlak opgenomen.

6.3 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.

6.4 Toelichting bestemming

6.4.1 Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.4.2 Wonen – Ruimte voor Ruimte

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

6.4.3 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht naar eventueel archeologische waarden bij bodemverstoringen over een oppervlakte van meer dan 250 m².

6.4.4 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht naar eventueel archeologische waarden bij bodemverstoringen over een oppervlakte van meer dan 500 m².

6.4.5 Waarde – Beschermingszone natte natuurparel

De voor 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige toestand, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuurwaarden in het aangrenzende natuurgebied.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 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.

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

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

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 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.

8.2 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is in september 2020 een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden.

8.3 Overleg ex artikel 1.3.1. Bro

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

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel heeft per brief d.d. 11 mei 2020 aangegeven in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. Enkele aandachtspunten worden meegegeven voor de uitwerking van de bergingsvoorziening.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 20 mei 2020 aangegeven geen inhoudelijke op- of aanmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan. Wel is aangegeven dat bij vaststelling van het bestemmingsplan de bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangeleverd moet zijn. Inmiddels is een bouwtitel aangekocht en als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

Veiligheidsregio Brabant Zuidoost

De Veiligheidsregio Brabant Zuidoost heeft per mail te kenen gegeven geen nader advies te geven, daar in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen zijn met betrekking tot externe veiligheid.

8.4 Ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze heeft geleid tot een summiere aanpassing in het landschapsplan. Voor de inhoud van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd.