

VEEGPLAN BUITENGEBIED CRANENDONCK 2023





BESTEMMINGSPLAN VEEGPLAN BUITENGEBIED CRANENDONCK 2023 GEMEENTE CRANENDONCK

Planstatus	Vastgesteld
Datum	februari 2025
Plan identificatie	NL.IMRO.1706.VPBG3107-VAS1
Auteur(s)	Zoë Zeegers



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging plangebieden	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2.	Planbeschrijving	4
3.	Juridische aspecten	13
3.1	Algemeen	14
3.2	Systematiek van de regels	14
3.3	Beschrijving van de bestemmingen	15
4.	Uitvoerbaarheid	18
4.1	Economische uitvoerbaarheid	18
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18

Bijlagen

- Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Bosch ong. (naast 11) te Budel – Boschdijk 2 te Budel
- Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing Goorstraat 32 te Soerendonk – Olifant ongenummerd te Soerendonk
- Bijlage 3 Ruimtelijke onderbouwing Goorstraat 35 te Soerendonk
- Bijlage 4 Ruimtelijke onderbouwing Goorstraat ong. (tussen 21 en 23) te Soerendonk
- Bijlage 5 Ruimtelijke onderbouwing Schoordijk 1 te Budel
- Bijlage 6 Ruimtelijke onderbouwing Schoordijk 10 te Budel
- Bijlage 7 Ruimtelijke onderbouwing Nieuwedijk 45 & Schoordijk 3 te Budel
- Bijlage 8 Ruimtelijke onderbouwing Grensweg 64 te Budel
- Bijlage 9 Ruimtelijke onderbouwing De Olifant 1 te Soerendonk
- Bijlage 10 Ruimtelijke onderbouwing Keunenhoek 11 te Budel
- Bijlage 11 Ruimtelijke onderbouwing Keunenhoek 34a te Budel
- Bijlage 12 Vooroverlegreactie Veiligheidsregio
- Bijlage 13 Nota van Zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voornemen om diverse initiatieven, verspreid over verschillende percelen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck juridisch-planologisch mogelijk te maken en te bundelen in een veegplan.

Hiertoe zijn elf principeverzoeken ingediend. Om de verzoeken juridisch-planologisch mogelijk te maken, zijn partiële herzieningen van de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse noodzakelijk.

Per initiatief/per perceel is hiertoe een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende (milieu)onderzoeken opgesteld. Het hoofddoel van dit veegplan is om in één keer de initiatieven planologisch mogelijk te maken. De elf initiatieven in het buitengebied worden hiertoe gebundeld in één veegplan.

1.2 Ligging plangebieden

De plangebieden liggen verspreid in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Het betreffen de percelen:

1. Bosch ong. (naast 11) te Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 1413;
Boschdijk 2 te Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummers 476 en 477;
2. Goorstraat 32 te Soerendonk, kadastraal bekend als gemeente Soerendonk, sectie B, nummer 2039;
De Olifant ongenummerd te Soerendonk, kadastraal bekend als gemeente Soerendonk, sectie B, nummer 2039;
3. Goorstraat 35 te Soerendonk, kadastraal bekend als gemeente Soerendonk, sectie G, nummer 333;
4. Goorstraat ong. (tussen 21 en 23) te Soerendonk, kadastraal bekend als gemeente Soerendonk, sectie H, nummer 207;
5. Schoordijk 1 te Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 697;
6. Schoordijk 10 te Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 1497;
7. Nieuwedijk 45 & Schoordijk 3 te Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummers 123, 391 en 392;
8. Grensweg 64 te Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie H, nummer 668 en 670;
9. De Olifant 1 te Soerendonk, kadastraal bekend als gemeente Soerendonk, sectie B, nummer 2454;
10. Keunenhoek 11 te Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 561;
11. Keunenhoek 34a te Budel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie E, nummer 725.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment gelden de volgende bestemmingsplannen van de gemeente Cranendonck:

- Bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 8 december 2009;
- Bestemmingsplan Goorstraat 35 e.o., vastgesteld op 13 september 2011;
- Bestemmingsplan Herziening Buitengebied, vastgesteld op 13 september 2011.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de diverse initiatieven kort toegelicht. In hoofdstuk 3 worden de juridische aspecten toegelicht en tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van het Veegplan beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

Zoals in paragraaf 1.1 is aangegeven heeft dit bestemmingsplan ‘Veegplan Buitengebied Cranendonck 2023’ tot doel om in één keer diverse initiatieven in het buitengebied planologisch mogelijk te maken.

Per initiatief/per perceel is hiertoe een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende (milieu)onderzoeken opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwingen is enerzijds getoetst of voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld zijn in het beleid van de gemeente, maar ook van de hogere overheden. Anderzijds zijn de ontwikkelingen getoetst aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Per initiatief is aangetoond dat er geen waarden geschaad worden dan wel de ontwikkelingen geen belemmeringen ondervinden ten aanzien van verschillende milieuaspecten. De ruimtelijke onderbouwingen zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

In dit hoofdstuk worden de beoogde initiatieven kort toegelicht.

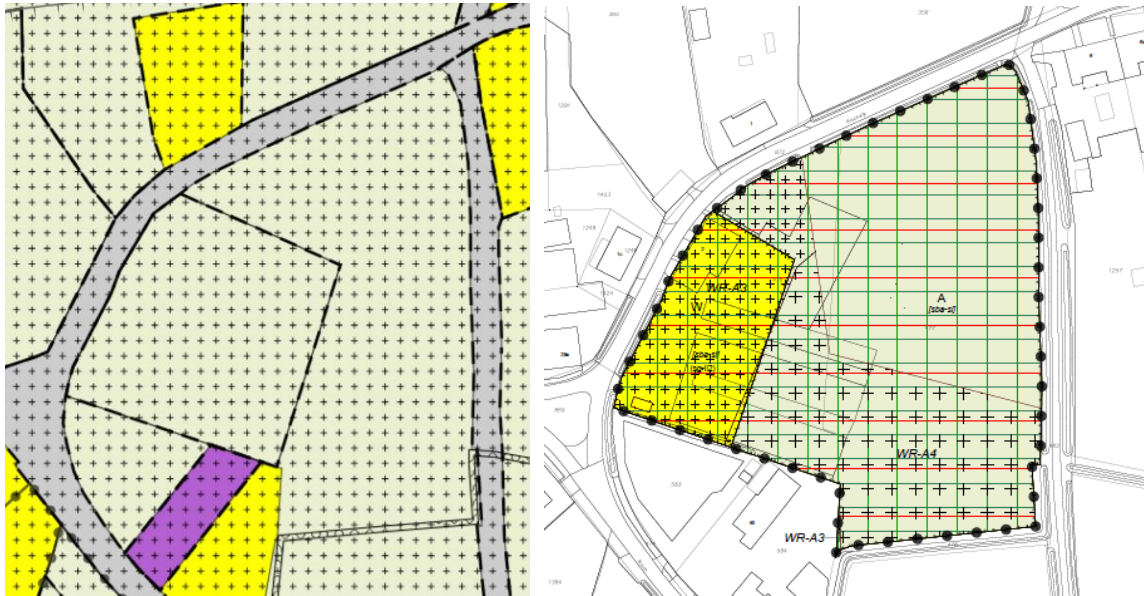
2.1 Bosch ong. (naast 11) te Budel – Boschdijk 2 te Budel

De locatie Bosch ong. (naast 11) is thans bestemd als agrarisch en in gebruik als weiland. De locatie Boschdijk 2 is thans bestemd als agrarisch bedrijf ten behoeve van een pluimveehouderij. Initiatiefnemers zijn voornemens de beide locaties te herontwikkelen. De locatie Bosch ong. wordt ontwikkeld naar een woonbestemming op basis van de ‘Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant’, hierna maatwerkregeling genoemd. De initiatiefnemer van de locatie Boschdijk 2 levert hiervoor een maatwerk-bouwtitel aan. De locatie Boschdijk 2 wordt herontwikkeld naar een burger-woonbestemming, zodat de initiatiefnemer hier kan blijven wonen en het agrarische bedrijf verantwoord kan saneren.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, wordt de bestemming op de locatie Bosch ong. (naast 11) gewijzigd van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen – Ruimte voor Ruimte’ met rondom de bestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’. Op de locatie Boschdijk 2 wordt ter plaatse van de huidige bedrijfswoning de bestemming gewijzigd van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ met ter plaatse van de landschappelijke inpassing de bestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’. De overige gronden ter plaatse van Boschdijk 2 behouden de agrarische bestemming, maar zonder bouw mogelijkheden.



Uitsnede vigerende planologische situatie vs. toekomstige planologische situatie (Bosch ong. (naast 11))



Uitsnede vigerende planologische situatie vs. toekomstige planologische situatie (Boschdijk 2)

2.2 Goorstraat 32 te Soerendonk – Olifant ongenummerd te Soerendonk

De locatie Goorstraat 32 te Soerendonk kent momenteel een agrarische bestemming met een bouwvlak langs de Goorstraat. Ter plaatse is momenteel een grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig met een bedrijfswoning c.q. woonboerderij, enkel oude bedrijfsgebouwen en een mantelzorgwoning.

Beoogd wordt de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning voor dubbele bewoning en in samenhang ten oosten van de bestaande boerderijwoning een Ruimte voor Ruimte kavel te realiseren ten behoeve van een tweekapper. Een groot deel van de bestaande aanbouw aan de achterzijde van de woonboerderij Goorstraat 32 wordt daarbij gesloopt. Een aanbouw van 50 m² blijft behouden, verdeeld over twee woningen.

Na planrealisatie zal sprake van vier woningen ter plaatse; twee in de boerderij en twee Ruimte voor Ruimte woningen. Eén van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt daarnaast opgedeeld in drie bijgebouwen ten behoeve van de woningen.

De omzetting van de woonboerderij naar 'Wonen' is reeds in het eerdere formele verzoek behandeld en akkoord bevonden op basis van provinciaal beleid. De locatie is daarnaast opgenomen in de 'Visie Bebouwingsconcentratie en is daarin oranje van kleur. Hetgeen betekend dat de locatie onder voorwaarden als passend wordt gezien voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woningen.

Om het planvoornemen mogelijk te maken, wordt ter plaatse van de huidige bedrijfswoning de bestemming gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen' met de aanduiding 'karakteristiek', welke vervolgens is gesplitst in twee bestemmingsvlakken.

Ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Verder wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen. De overige gronden behouden de agrarische bestemming, maar zonder bouwmogelijkheden.



De locatie Goorstraat 35 te Soerendonk kent momenteel een agrarische bestemming met een bouwvlak langs de Goorstraat – Eikenschoor. Het agrarische bedrijf is al enige tijd inactief en vanwege de ligging van het bedrijf in een bebouwingsconcentratie en nabij natuurgebied heeft deze locatie geen toekomstperspectief als duurzame agrarische bedrijfslocatie.

Om het planvoornemen mogelijk te maken, wordt ter plaatse van de huidige bedrijfswoning en de cultuurhistorische schuur de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen' met de aanduiding 'karakteristiek' op zowel de bestaande langgevelboerderij als de beeldbepalende schuur. Verder wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen. De overige gronden behouden de agrarische bestemming, maar zonder bouw mogelijkheden.

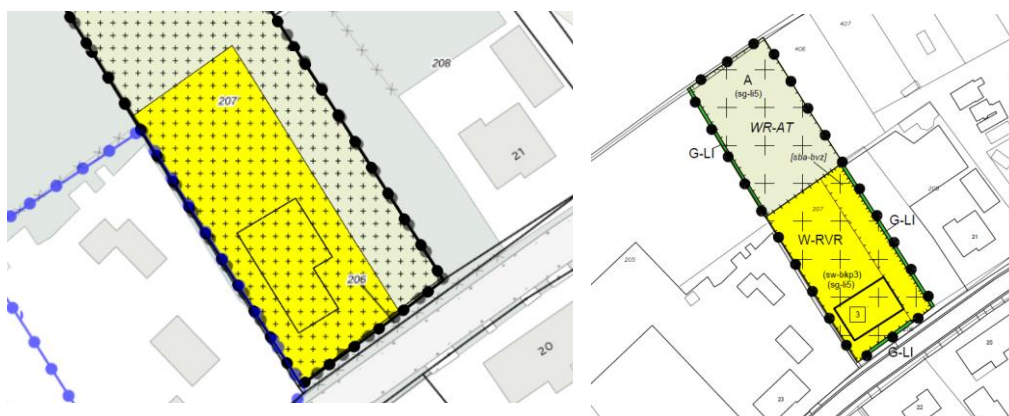


2.4 Goorstraat ong. (tussen 21 en 23) te Soerendonk

Ter plaatse van het plangebied is het mogelijk om op het nog onbebouwde perceel (maximaal één Ruimte-voor-Ruimte woning te realiseren van 900m³ (bestemmingsplan 'Goorstraat 35 e.o. te Soerendonk', vastgesteld 2011-09-13). Doel van deze planherziening is om de reeds toegestane bouwmassa te vergroten naar 1.000 m³ en deze te splitsen in 3 kleinere woningen (gelegen in dezelfde bouwmassa). Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de beleidsregels Maatwerk Omgevingskwaliteit van de provincie. De bouwmassa krijgt de uitstraling van een langgevelboerderij en laat aan de buitenkant nauwelijks zien dat er sprake is van meerder woningen in het gebouw. Het karakter komt overeen met de bestaande langgevelboerderijen in de omgeving.

Daarnaast is uit de omgevingsgesprekken naar voren gekomen dat de directe omgeving een duidelijke voorkeur heeft voor een positionering van het hoofdgebouw evenwijdig aan de Goorstraat waar het huidige bestemmingsplan voorziet op een haakse ligging t.o.v. de Goorstraat. De wijziging naar een evenwijdige positionering t.o.v. de Goorstraat zorgt ook voor een betere kadastrale splitsing en ontsluiting.

Om het planvoornemen mogelijk te maken, wordt het binnen de bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' mogelijk gemaakt om drie wooneenheden te realiseren. Tevens wordt het bouwvlak gedraaid en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 3' opgenomen. Verder wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen. De overige gronden behouden de agrarische bestemming, maar zonder bouw mogelijkheden.



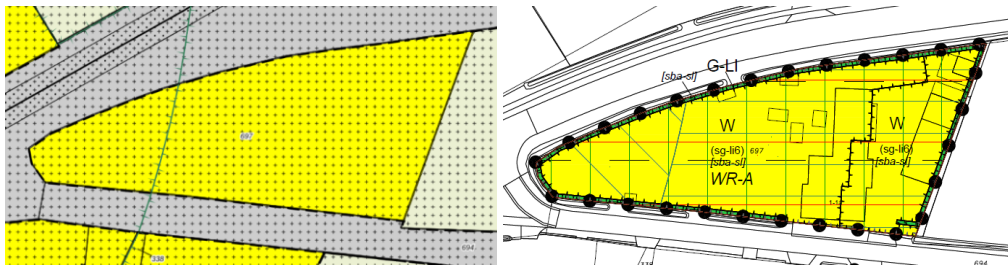
Uitsnede vigerende planologische situatie vs. toekomstige planologische situatie

2.5 Schoordijk 1 te Budel

Het planvoornemen betreft de splitsing van de bestaande cultuurhistorische waardevolle woonboerderij op het adres Schoordijk 1 -1a ten behoeve van twee zelfstandige woningen. Momenteel zijn de adressen Schoordijk 1 en Schoordijk 1a beide opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' met een enkelbestemming 'Wonen'. Echter, bevinden beide adressen zich op hetzelfde perceel, waar op basis van het bestemmingsplan maar één woning is toegestaan.

Om het planvoornemen mogelijk te maken, wordt de bestemming 'Wonen' gesplitst in twee bestemmingsvlakken. Ten behoeve van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing wordt de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen.

Verder wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen.



Uitsnede vigerende planologische situatie vs. toekomstige planologische situatie

2.6 Schoordijk 10 te Budel

De locatie Schoordijk 10 te Budel kent een agrarische bestemming met een bouwvlak. Ter plaatse is een grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig. Sinds enige tijd is dit agrarische bedrijf in afbouw en is een en ander in gebruik als kleinschalige paardenhouderij met aanhorigheden. Het aanwezige bedrijfsgebouw wordt gebruikt voor opslag van diverse materialen en werktuigen, alsook voor de huisvesting van paarden in hobbymatige vorm. Verder bevindt zich ter plaatse van de planlocatie naast een bedrijfsgebouw een bedrijfswoning met aanhorigheden.

De initiatiefnemers zijn voornemens om de agrarische bedrijfsvoering binnen de planlocatie definitief te beëindigen en de planlocatie te herbestemmen naar wonen. Het huidige agrarische bouwvlak zal hierbij zoveel als mogelijk worden verkleind tot een passende woonbestemming. De huidige bedrijfswoning zal hierbij worden herbestemd naar een burgerwoning. Verder wordt een gedeelte van het aanwezige bedrijfsgebouw behouden als zijnde een bijgebouw bij de woonfunctie met een omvang van circa 460 m². Circa 230 m² van het bestaande bedrijfsgebouw wordt als zijnde overtollige bebouwing gesloopt. Verder wordt ook een bijgebouw met een omvang van circa 60 m² gesloopt, alsook een overtollige mestopslag. Deze sloopwerkzaamheden zullen uiterlijk 5 jaar na vaststelling geëffectueerd zijn. Voor de gefaseerde sloop zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen. Het resterende bijgebouw met een omvang van circa 460 m² zal in de beoogde situatie gebruikt worden als garage/berging en ten behoeve van opslag van kleine werktuigen voor het beheer van de achtergelegen agrarische gronden. Verder zal binnen de planlocatie aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan worden voorzien in een zorgvuldige en adequate landschappelijke inpassing.

Om het planvoornemen mogelijk te maken wordt de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak omgezet naar 'Wonen' en 'Groen – Landschappelijke inpassing'.



2.7 Nieuwedijk 45 & Schoordijk 3 te Budel

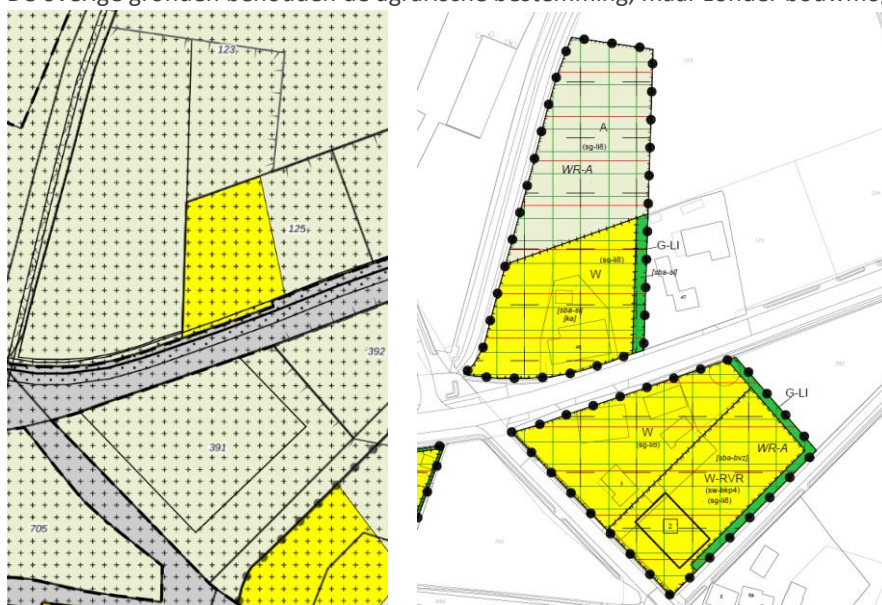
De locatie Nieuwedijk 45 te Budel betreft een bestaand agrarisch bedrijfsgebouw. Het bedrijfsgebouw betreft een karakteristieke pand aan de oostelijke toegangsweg van Budel. Jarenlange leegstand heeft er echter voor gezorgd dat de locatie in verval is geraakt.

Nieuwedijk 45 maakt onderdeel uit van een gekoppeld agrarisch bouwvlak samen met het perceel Schoordijk 3 te Budel. Op de locatie Schoordijk 3 te Budel is een grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig met een bedrijfswoning en 380 m² aan bedrijfsbebouwing.

Doelstelling is om de schuur, maar ook het hele ensemble aan de Schoordijk – Nieuwedijk, kwalitatief op te waarderen, zowel bouwkundig als landschappelijk, en weer in gebruik te nemen. Om dit financieel en qua beheer en onderhoud mogelijk te maken, is het voornemen het pand Nieuwedijk 45 een nieuwe functie te geven als woning, de bedrijfswoning Schoordijk 3 om te zetten naar burgerwoning en aan de Schoordijk een pand met twee geschakelde woningen (Ruimte voor Ruimte) toe te voegen. Na planrealisatie zal derhalve sprake van vier woningen; het karakteristieke bedrijfsgebouw, de voormalige bedrijfswoning en twee Ruimte voor Ruimte woningen. Hierbij worden de waardevolle elementen van Nieuwedijk 45 gehandhaafd en hersteld en wordt het totaal landschappelijk ingepast.

Om het planvoornemen mogelijk te maken, worden ter plaatse van het huidige agrarische bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning de bestemmingen 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen', met de aanduiding 'karakteristiek' ter plaatse van Nieuwedijk 45 en ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen naar 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' met de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Verder wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen.

De overige gronden behouden de agrarische bestemming, maar zonder bouw mogelijkheden.



Uitsnede vigerende planologische situatie vs. toekomstige planologische situatie

2.8 Grensweg 64 te Budel

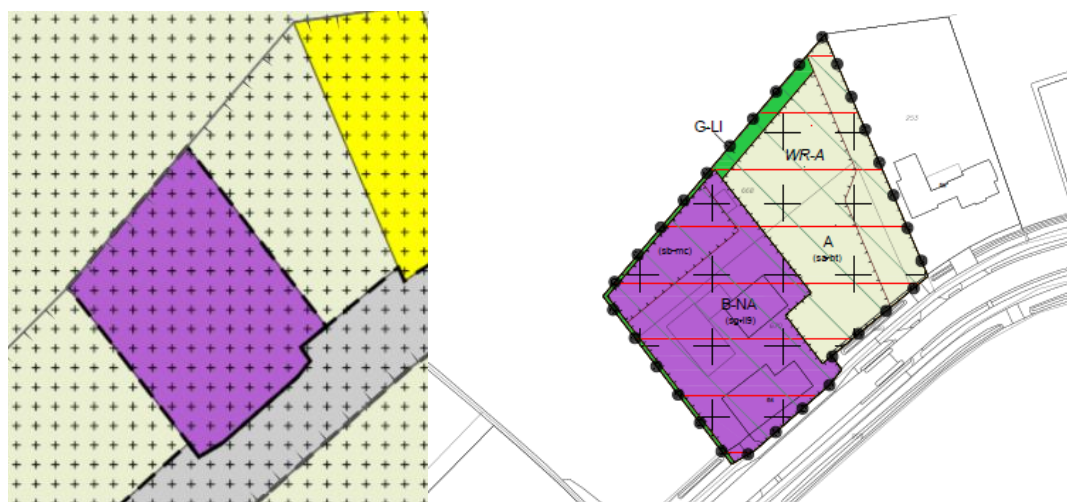
De locatie Grensweg 64 te Budel is bestemd als 'Bedrijf – Niet agrarisch' met specifieke aanduiding voor een bedrijf in bouw- en houtwerkzaamheden. Begin 2021 is de locatie overgenomen door initiatiefnemers en wordt de bebouwing binnen de locatie gebruikt voor creatieve, recreatieve en educatieve activiteiten.

Ter plaatse is sprake van een bedrijfswoning met een oppervlakte van circa 285 m². Op het achterterrein zijn enkele bedrijfsgebouwen aanwezig met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 323 m². Beoogd wordt de bebouwing te handhaven en te voorzien van een passende bestemmingsomschrijving en/of functieaanduiding zodat de huidige bedrijfsactiviteiten ter plaatse kunnen blijven bestaan.

De overkoepelende enkelbestemming 'Bedrijf – Niet-agrarisch' is passend en kan behouden blijven. Hierbinnen worden de onderstaande bedrijfsfuncties met bijbehorend oppervlakte toegestaan:

Bedrijfsfunctie	Oppervlakte
Kantoor & ontwerpstudio	54 m ²
Bed & Breakfast	63 m ²
Aterlier & Fablab	100 m ²
Opslag	183 m ²

Ook de enkelbestemming 'Agrarisch' kan behouden blijven. De mini-camping wordt als aparte aanduiding opgenomen binnen de bedrijfsbestemming. De beeldentuin krijgt binnen de enkelbestemming 'Agrarisch' een aparte functieaanduiding. Verder wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen.



Uitsnede vigerende planologische situatie vs. toekomstige planologische situatie

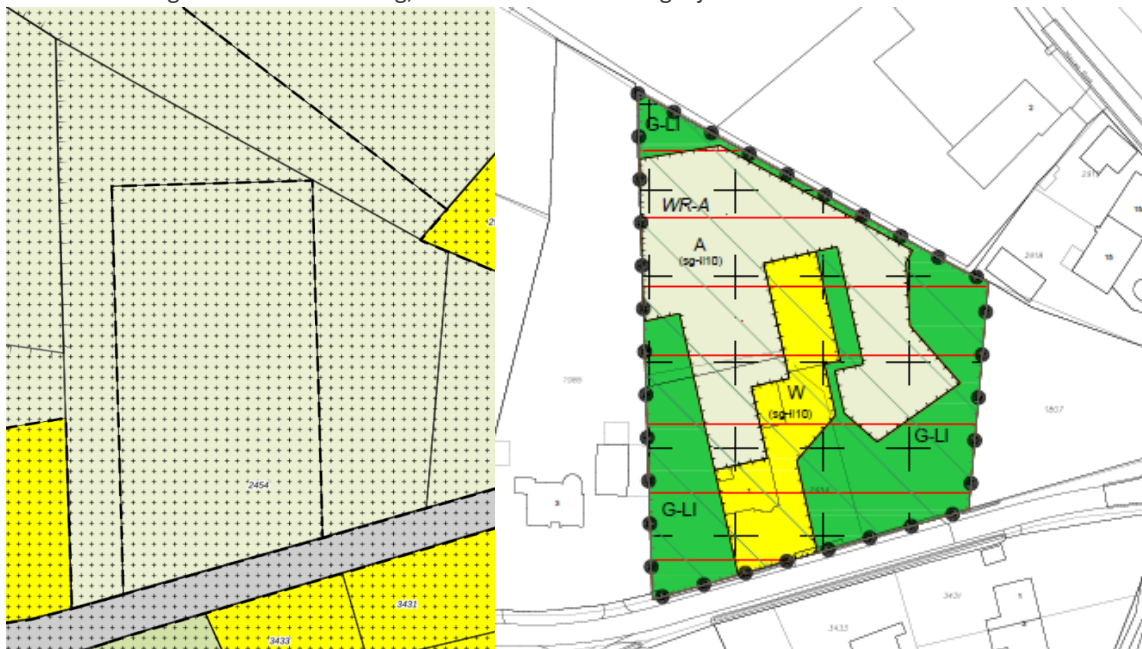
2.9 De Olifant 1 te Soerendonk

De locatie De Olifant 1 te Soerendonk kent een agrarische bestemming met een bouwvlak. De locatie betreft een agrarische bedrijfslocatie, waar tot voorkort een agrarisch bedrijf werd geëxploiteerd. Sinds enige tijd is dit agrarische bedrijf beëindigd en vindt ter plaatse reguliere bewoning plaats. Het aanwezige bedrijfsgebouw wordt momenteel particulier gebruikt ten behoeve van opslag van diverse materialen en werktuigen.

De initiatiefnemers zijn voornemens om de planlocatie te herbestemmen naar gelang het feitelijke gebruik, te weten naar wonen. Het huidige agrarische bouwvlak zal hierbij zoveel als mogelijk worden verkleind tot een passende woonbestemming. De huidige bedrijfswoning zal hierbij worden herbestemd naar een burgerwoning. Het aanwezige bedrijfsgebouw zal in de beoogde situatie worden omgezet tot bijgebouw ten behoeve van de woonfunctie en zal ook in de beoogde situatie particulier gebruikt worden behoeve van opslag van diverse materialen en werktuigen en hobbymatige activiteiten.

Verder zal binnen de planlocatie aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan worden voorzien in een zorgvuldige en adequate landschappelijke inpassing.

Om het planvoornemen mogelijk te maken wordt de bestemming 'Agrarisch' met bouwvlak omgezet naar 'Wonen' en 'Groen – Landschappelijke inpassing'. De bestemming 'Wonen' krijgt een omvang van 1.250 m² en de groenbestemming een omvang van 2.220 m². De overige gronden behouden de agrarische bestemming, maar zonder bouwmogelijkheden.



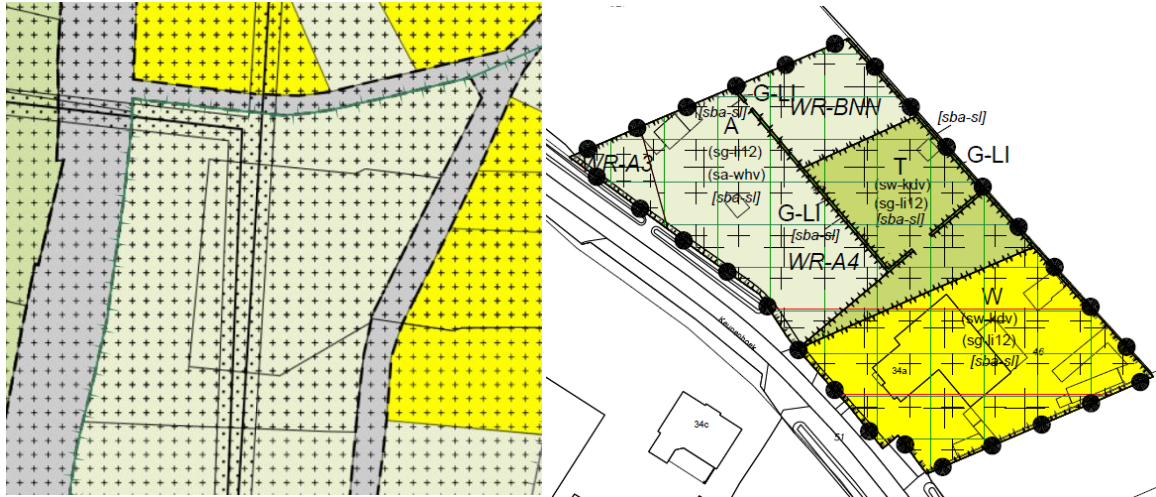
Uitsnede vigerende planologische situatie vs. toekomstige planologische situatie

2.11 Keunenhoek 11 te Budel

De locatie Keunenhoek 11 te Budel kent een agrarische bestemming met bouwvlak. De locatie betreft een kleinschalige voormalige agrarische bedrijfslocatie. De locatie, aan het bebouwingslint Keunenhoek, bestaat uit een langgevelboerderij, enkele bij- en bedrijfsgebouwen en onbebouwde gronden in gebruik als erf, siertuin en agrarische productiegrond. Beoogd wordt het agrarisch bedrijf volledig te beëindigen en de locatie te herontwikkelen door de langgevelboerderij te herbouwen, bedrijfsgebouwen te slopen en een extra woning (Ruimte voor Ruimte) toe te voegen.

Om het planvoornemen mogelijk te maken, worden ter plaatse van de huidige bedrijfswoning de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen' en ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning naar 'Wonen – Ruimte voor Ruimte'. Verder wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen. De overige gronden behouden de agrarische bestemming, maar zonder bouwmogelijkheden.

Om de ruimte voor ruimtewoning mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de maatwerkregeling van de provincie Noord-Brabant. In paragraaf 3.2.2 van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 10 bij de toelichting) is de rekenmodule Maatwerk omgevingskwaliteit opgenomen. In de module is een bedrag van € 107.323 opgenomen voor de post 'overig in overleg'. Dit bedrag wordt gestort in de reserve landschapsversterking van de gemeente Cranendonck. In overleg met de provincie is besloten dat dit bedrag zal worden geormerkt voor de aanleg van de Ecologische verbindingszone Weergraaf en Boschloop.



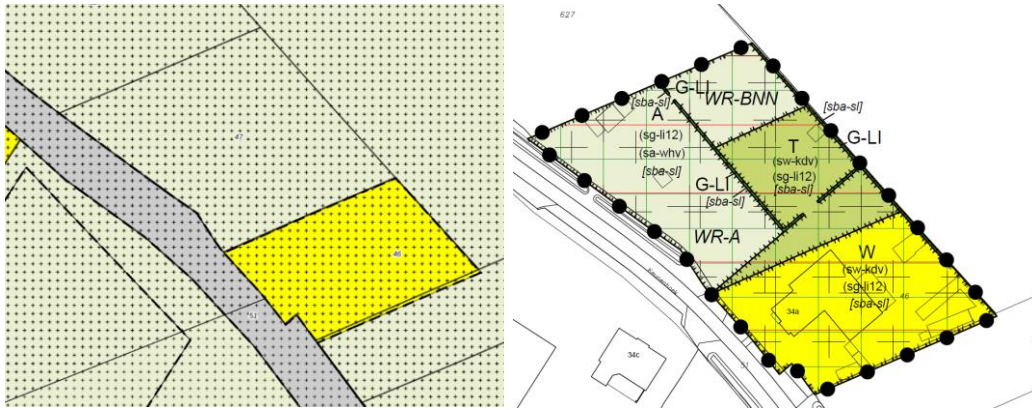
Uitsnede vigerende planologische situatie vs. toekomstige planologische situatie

2.12 Keunenhoek 34a te Budel

De locatie Keunenhoek 34a te Budel betreft de legalisatie van een bestaande situatie. Op de locatie is sinds 1 januari 2013 het kinderdagverblijf "Bij Bartje" gevestigd. In juni 2014 heeft hier een doorontwikkeling plaatsgevonden en is het concept gewijzigd naar een 'groene kinderopvang', hierbij is het de bedoeling dat kinderen meer buiten zijn en er meer aandacht is voor wat er in de natuur in hun omgeving gebeurt. Om te voorzien in de behoefte zijn reeds heuveltjes, verstoppelken, een zandbak, moestuin en diverse kleine bouwwerken gerealiseerd. Daarnaast worden hobbymatig dieren gehouden.

Op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied" kent de locatie gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk 'Agrarisch'. Geconstateerd is dat de juridisch-planologische situatie aan de Keunenhoek 34a niet in lijn is met de feitelijke situatie.

Om de strijdigheden met het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het feitelijk gebruik, wordt de specifieke gebruiks- en bouwregels opgenomen ten aanzien van de kinderopvang binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen'. Een deel van de activiteiten vindt tevens plaats binnen de nieuwe bestemming 'Tuin'. Verder wordt ten behoeve van de landschappelijke inpassing de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen.



Uitsnede vigerende planologische situatie vs. toekomstige planologische situatie

3. JURIDISCHE ASPECTEN

3.1 Algemeen

Dit veegplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de actuele planologische-juridische regeling zoals deze in de gemeente Cranendonck worden gehanteerd.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

3.2 Systematiek van de regels

De gemeente Cranendonck hanteert een bestek waar een ruimtelijk plan aan dient te voldoen. Een hulpmiddel wat de gemeente daarbij gebruikt is een standaard opzet voor het maken van regels bij ruimtelijke plannen. Elk ruimtelijk plan blijft echter maatwerk. De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP-2012).

Uiteraard is de mogelijkheid tot het leveren van maatwerk opgenomen, om de specifieke eisen die een gebied stelt aan de planregeling te kunnen verwerken. Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijkingen van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbeltelregel:
- Algemene bouwregels:
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels:
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

3.3 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor al dan niet bedrijfsmatige agrarische doeleinden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - weide voor hobbydieren met verblijf', uitsluitend voor het hobbymatig houden van dieren, een kunstwei/beeldentuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - beeldentuin', landschapselementen, groenvoorzieningen en erfbeplanting, verhardingen en (onverharde) paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van water en waterberging en infiltratie en extensief recreatief medegebruik.

Artikel 4 Bedrijf – Niet agrarisch

De voor 'Bedrijf – Niet agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een bedrijfswoning, onderstaande bedrijfsfuncties:

1. Kantoor & ontwerpstudio;
2. Bed & breakfast;
3. Atelier & Fablab;
4. Opslag;

Een kleinschalig kampeerterrein met ruimte voor maximaal 4 standplaatsen voor tenten/campers/caravans ter plaatsen van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalig kampeerterrein' en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

Artikel 5 Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor landschappelijke inpassing, overeenkomstig de bijlagen zoals opgenomen in Kolom C van de tabel in artikel 15.4.1 (algemene aanduidingsregel), bermen, onverharde wegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 6 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin, behorende bij de op de aangrenzende woonbestemming gelegen hoofdgebouwen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kinderdagverblijf' tevens voor het gebruik van de gronden ten behoeve van het in de aangrenzende woonbestemming gevestigd kinderdagverblijf, met de daarbij behorende erven en terreinen, verkeers- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, voorzieningen van algemeen nut en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 7 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – kinderdagverblijf', een kinderdagverblijf, het behoud, het herstel van de cultuurhistorische waarden van de beeldbepalende bebouwing en van het stedenbouwkundige beeld ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'. Een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, water, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, waterhuishoudkundige voorzieningen en erven.

Artikel 8 Wonen – Ruimte voor Ruimte

De voor 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid en een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals, tuinen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en erven.

Ter plaatse mogen uitsluitend worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij geldt in beginsel dat per aangeduid bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. In afwijking hiervan is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aangegeven aantal wooneenheden in één volume toegestaan.

Behoudens het genoemde gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2.3 mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vergunningsvrije bijgebouwen uitgesloten' geen vergunningsvrije bouwwerken worden gebouwd als bedoeld in bijlage II van de het Besluit omgevingsrecht in artikelen 2 en 3, of diens rechtsopvolgers. Verder geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwingsvrije zone' geen bouwwerken mogen worden gebouwd, daaronder tevens begrepen de vergunningsvrije bouwactiviteiten als bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht in artikelen 2 en 3, of diens rechtsopvolger. De woningen zijn planologisch mogelijk gemaakt middels de Ruimte voor Ruimte regeling als opgenomen in de Interim Omgevingsverordening, in combinatie met de Maatwerkregeling omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant. De Interim Omgevingsverordening maakt het mogelijk woningen in het buitengebied te realiseren, indien hier voldoende fysieke tegenprestatie in het buitengebied tegenover staat.

De Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit heeft tot doel de omgevingskwaliteit te verbeteren en een differentiatie van woningbouwtype in het buitengebied mogelijk te maken. Op basis van deze regeling is het mogelijk om meerdere wooneenheden binnen één bouwtitel te realiseren.

Om verstening en verdichting van het buitengebied tegen te gaan en de differentiatie in het woningbouwaanbod in stand te laten, is het op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vergunningsvrije bijgebouwen uitgesloten' niet toegestaan vergunningsvrij te bouwen, als bedoeld in Bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht, te realiseren.

Artikel 9 Leiding – Riool

De voor 'Leiding – Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolpersleiding.

Artikel 10 Waarde – Archeologie 3

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

Artikel 11 Waarde – Archeologie 4

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

Artikel 12 Waarde – Attentiegebieden ehs

De voor 'Waarde – Attentiegebieden ehs' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

Artikel 13 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.

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

De initiatieven die in onderhavig veegplan zijn meegenomen, betreffen allen particuliere initiatieven op particuliere terreinen. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente zijn ten behoeve van de kosten overeenkomsten gesloten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld; de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locaties worden verhaald op de initiatiefnemers.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Het (voor)ontwerpplan is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening verzonden naar de overlegpartners. De vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Ontwerp

Het ontwerpplan wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode krijgt eenieder de mogelijkheid om zienswijze in te dienen tegen het “Veegplan Buitengebied Cranendonck 2023”.