

WIJZIGINGSPLAN
BOSCH 15 TE BUDEL
GEMEENTE CRANENDONCK

NL.IMRO.1706.WPBG3064-VAS1

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Juli 2019

PLANGEGEVENS

Naam wijzigingsplan:	Bosch 15 te Budel
IMRO idn	NL.IMRO.1706.WPBG3064-VAS1
Versie eerste concept	Januari 2019
Versie vooroverleg	Februari 2019
Versie ontwerp	April 2019
Versie vastgesteld	16 juli 2019
Opgesteld door	Mat Crijns
Tweede contactpersoon	Guido Bosmans

INHOUD

1.	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied.....	3
1.3	Doel van het wijzigingsplan	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	PROJECTPROFIEL	6
2.1	Huidige situatie plangebied	6
2.1.1	Bedrijfsprofiel	6
2.1.2	Bebouwing plangebied.....	6
2.1.3	Inrichting plangebied	8
2.2	Toekomstige situatie plangebied	8
3.	INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	10
3.1	Landschappelijke structuur	10
3.2	Bebouwingsstructuur	11
3.3	Infrastructuur.....	11
4.	BELEIDSKADER	12
4.1	Relevant rijksbeleid.....	12
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	12
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
4.2	Provinciaal beleid.....	13
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	13
4.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant.....	14
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.3.1	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck.....	18
4.3.2	Visie Cranendonck 2009-2024.....	19
4.3.3	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	19
4.3.4	Bestemmingsplan Buitengebied	21
5.	PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN.....	24
5.1	Natuur	24
5.1.1	Toets aan de Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn	24
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	24
5.2.1	Inleiding.....	24
5.2.1	Cultuurhistorie	25
6.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN.....	26

6.1	Water	26
6.1.1	Inleiding.....	26
6.1.2	Beleid Waterschap de Dommel	26
6.1.3	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	29
6.2	Geurhinder	29
6.2.1	Inleiding.....	29
6.2.2	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	30
6.3	Bedrijven en milieuzonering	30
6.3.1	Inleiding.....	30
6.3.2	Bedrijf binnen het plangebied	30
6.3.3	Bedrijven in de omgeving van het plangebied	30
6.4	Geluidsaspecten	30
6.5	Luchtkwaliteit	31
6.5.1	Wet luchtkwaliteit	31
6.5.2	Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck	31
6.6	Bodemgesteldheid	32
6.7	Externe veiligheid	32
6.7.1	Inleiding.....	32
6.7.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen.....	32
6.7.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen.....	32
6.7.4	Bedrijven	33
6.7.5	Transport.....	34
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	35
7.1	Inleiding	35
7.2	Algemene toelichting verbeelding.....	35
7.3	Algemene toelichting regels	35

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is opdracht verleend voor het opstellen van het wijzigingsplan 'Bosch 15 te Budel'. De locatie Bosch 15 te Budel is thans in gebruik en bestemd als 'Bedrijf - niet-agrarisch' met een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Het bedrijf kent tevens de aanduiding 'opslag'. Ter plaatse is een bebouwd oppervlak van 506 m² toegestaan. De initiatiefnemer wil de locatie omzetten in een bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsplan biedt een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om een bedrijfsbestemming om te zetten in een bestemming wonen.

Per brief van 23 oktober 2018 heeft de adviseur van de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf - niet-agrarisch' in de bestemming 'Wonen' voor de locatie Bosch 15. Naar aanleiding van dit verzoek heeft Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck in de vergadering van 5 februari 2019 besloten principemedewerking te verlenen. In navolging van dit besluit is dit wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel aan Bosch 15 te Budel. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, ten oosten van de kern Budel en direct aangrenzend aan de kern. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving. Het plangebied is blauw omlijnd.



Figuur 1: Ligging plangebied in de omgeving

Het plangebied valt samen met het kadastrale perceel gemeente Budel, sectie K nummer 980. Het plangebied heeft een oppervlakte van 3.630 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede in detail van de kadastrale kaart van het plangebied en de omgeving weer. Het plangebied is blauw omlijnd.



Figuur 2: Uitsnede kadastrale kaart plangebied en omgeving

1.3 Doel van het wijzigingsplan

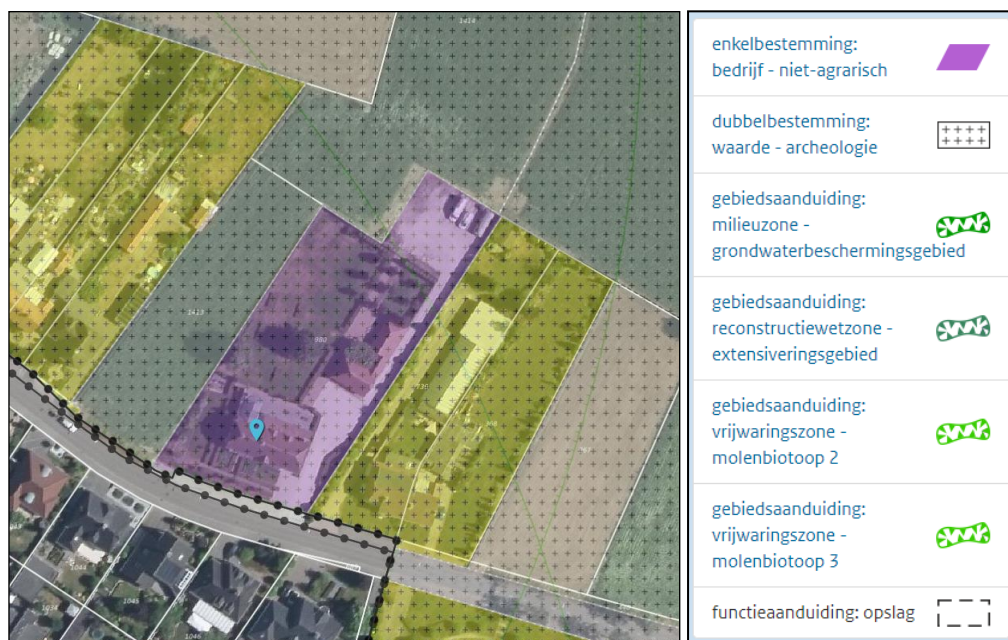
Dit wijzigingsplan heeft het wijzigen van de bestemming ter plaatse van de locatie Bosch 15 te Budel ten doel. Het gehele kadastrale perceel kent thans een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'opslag'. De bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in de bestemming wonen zonder dat hiermee extra bebouwingsmogelijkheden toe worden gestaan. De mogelijkheden voor bedrijfsbebouwing komen te vervallen. Enkel het gebruik van de bestaande bebouwing wordt gewijzigd. Het wijzigingsplan 'Bosch 15 te Budel' bestaat uit een wijzigingsplan met een verbeelding en planregels. Het wijzigingsplan dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De locatie aan Bosch 15 te Budel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 december 2009 en onherroepelijk geworden op 8 februari 2012. Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsregels. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 13 september 2011 en in werking getreden op 17 april 2012.

Het perceel is voorzien van de bestemmingen 'Bedrijf niet-agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' en is voorzien van de gebiedsaanduidingen 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'vrijwaringszone

molenbiotoop 2' en 'vrijwaringszone molenbiotoop 3' en de functieaanduiding 'opslag'. Ter plaatse is een bebouwd oppervlak van 506 m² aan bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning toegestaan. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Bedrijf – Niet-agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan voor het plangebied

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit wijzigingsplan wordt het plan beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat het integraal gebiedsprofiel. In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de planologische relevante aspecten binnen het plangebied. Hoofdstuk 6 behandelt alle milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 7 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde.

2. PROJECTPROFIEL

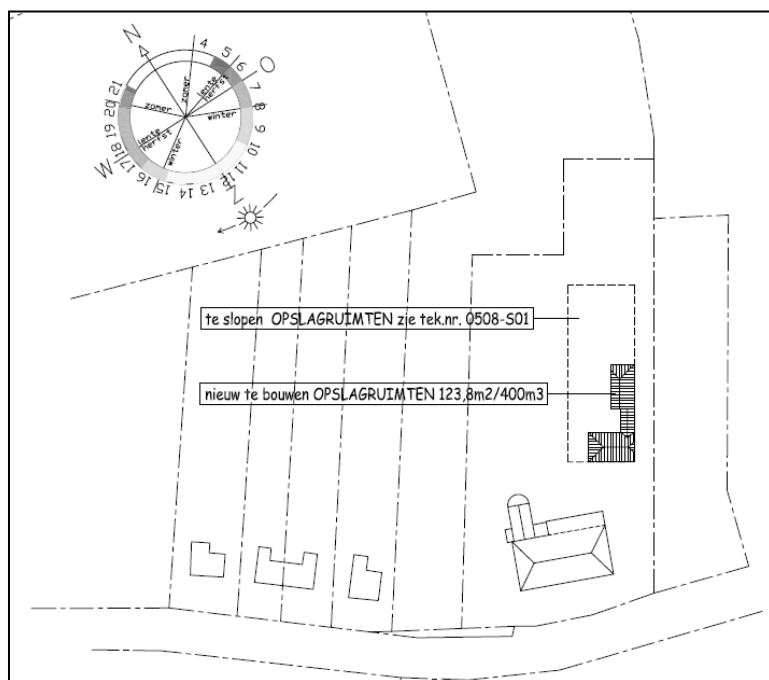
2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Bedrijfsprofiel

Binnen het plangebied was tot voorheen een bedrijf voor opslag gevestigd. Het betreft de opslag voor het dakdekkersbedrijf van initiatiefnemer. De in het verleden aanwezige oude bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van ca. 550 m² zijn door initiatiefnemer in 2009 gesaneerd. Het dakdekkersbedrijf is inmiddels verplaatst en gevestigd op de locatie Het Inne 18 te Budel.

2.1.2 Bebouwing plangebied

Binnen het plangebied is thans sprake van een woonhuis met een bedrijfsgebouw van 124 m² daar waar 506 m² bedrijfsgebouwen zijn toegestaan. De voormalige bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 550 m² zijn gesloopt. Navolgende figuur geeft een schematische weergave van de bebouwing op het perceel.



Figuur 4: Schematische weergave van de bebouwing binnen het plangebied 2006

Het bijgebouw is gerealiseerd conform de verleende bouwvergunning. De woning betreft een voormalige woonboerderij die in zijn geheel in gebruik is als woning. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwing op de locatie Bosch 15.



Figuur 5: Beeld van de bebouwing binnen het plangebied.

Onderstaand is een beeld opgenomen van de voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel.



Figuur 6: Oude bedrijfsgebouwen op de locatie.

2.1.3 Inrichting plangebied

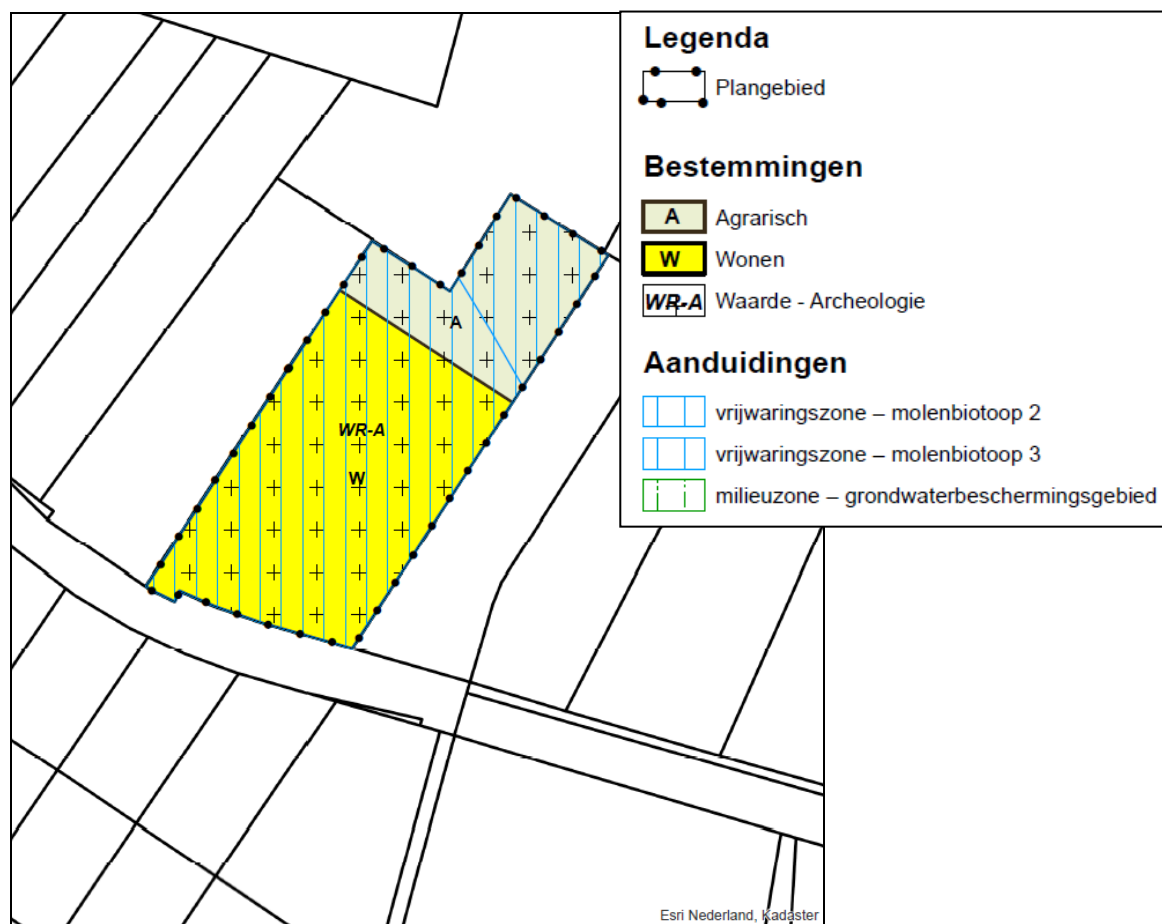
Het plangebied heeft een omvang van circa 3.630 m². De voorzijde van het bedrijf is ingepast met laagblijvende streekeigen beplanting (hagen en een knotbomen rij). Deze beplanting geeft de voorzijde een groen karakter. Het achtererf met bijgebouw is te bereiken via een eigen oprit. De oprit is eveneens aan een zijde voorzien van een knotbomenrij. Het bijgebouw is uitgevoerd in houtskeletbouw en kent een hoge beeldkwaliteit. Het achtererf is omzoomd door hagen. Achter het bijgebouw is een boomgaard met hoogstamfruit gerealiseerd.

Rondom de bebouwing is verharding bestaande uit witte kiezel aanwezig ten behoeve van het manoeuvreren van (bedrijfs-)auto's. Een gedeelte van het perceel aan de achterzijde is thans nog in gebruik ten behoeve van opslag van materialen (containers).

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het doel van dit wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming bedrijf in een bestemming wonen. De op het perceel aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Het bestaande achtergelegen bedrijfsgebouw ter grootte van ca. 125 m² zal worden gebruikt als bijgebouw bij de woning. De ter plaatse aanwezige buitenopslag zal worden verwijderd. Er worden geen extra bebouwingsmogelijkheden planologisch toegestaan. De bebouwingsmogelijkheid voor 506 m² bedrijfsgebouwen komt te vervallen.

Het plangebied met de bestemming 'Bedrijf – niet-agrarisch' wordt omgezet in de bestemming 'Wonen'. Het bestemmingsvlak wordt hierbij verkleind. Het gebruik van het plangebied wijzigt hierdoor. De landschappelijke inpassing van de locatie blijft ongewijzigd. Onderstaand is een verbeelding van de beoogde situatie opgenomen. De verbeelding op schaal maakt onderdeel uit van dit wijzigingsplan.



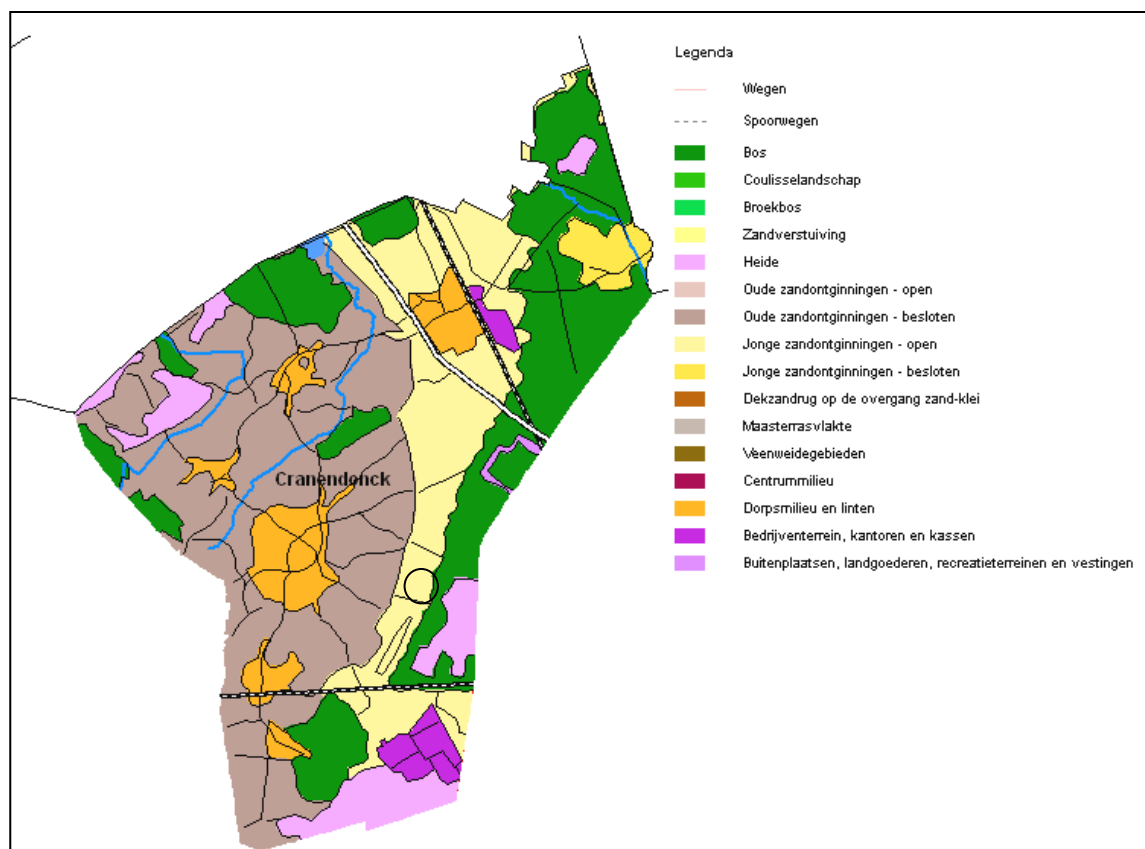
Figuur 7: Beoogde planologische situatie

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

3.1 Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de oostzijde van de gemeente liggen grote boscomplexen. Kenmerkend zijn de grote aaneengesloten bosgebieden. Verspreid door de gemeente liggen meerdere kleinere boscomplexen. Ten westen van het grote bosgebied liggen, aan de zuidzijde van de gemeente, heidegebieden. In het noordwesten van de gemeente komen enkele beekdalen voor, welke gekenmerkt worden door een strokenverkaveling en landschappelijke beplantingen. De beekdalen doorsnijden de oude bouwlanden welke met name rondom de kernen gelegen zijn.

De oude bouwlanden kenmerken zich door een kleinschalige, blokvormige, onregelmatige verkavelingsstructuur met een relatief besloten landschapsbeeld. In deze structuur zijn plaatselijk de oude open akkers te herkennen als relatief open gebieden met een gebogen belijning en een bol reliëf. De oostzijde van de gemeente wordt naast bosgebieden gekenmerkt door heideontginningen. Hier bestaat de structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling. De blokvormige wegenstructuur wordt begeleid door wegbeplanting zodat het rechthoekige patroon van wegen en kavels in het landschapsbeeld zichtbaar is. Het plangebied is gelegen aan het historisch bebouwingslint Bosch. De kronkelige wegstructuur met verspreid gelegen oude langgevelboerderijen maken het oude landschap nog leesbaar. Tussen de bebouwing door is de kenmerkende open akkerstructuur goed zichtbaar. Navolgende figuur geeft een overzicht van de landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck weer, waarbij het plangebied is omcirkeld. Het plangebied maakt onderdeel uit van de landschapsstructuur 'oude zandontginningen besloten'. Bosch is een historisch buurtschap dat door een oud bebouwingslint verbonden was met de kern Budel. Aan beide zijden van dit lint bevonden zich de oude akkers. Het plangebied maakt onderdeel van deze lintstructuur. Door de diverse dorpsuitbreidingen van de kern Budel is het buurtschap Bosch inmiddels vastgegroeid aan de kern. Het buurtschap is wel nog als zodanig herkenbaar.



Figuur 8: Landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck

3.2 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Cranendonck zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Budel, Soerendonck, Budel, Budel Schoot, Budel Dorplein en Gastel. De kern Budel is zoals alle kernen in Cranendonck (behalve Budel-Dorplein) ontstaan als een esdorp. Oude akkercomplexen omringen de kern. In de loop van de tijd heeft Budel zich flink uitgebreid. De oorspronkelijke oude akkers rondom de kern zijn hierbij deels volgebouwd waardoor een radiale dorpsstructuur is ontstaan. Veel oude lintbebouwing langs de akkercomplexen is hierdoor thans geïntegreerd in de uitbreidingsplannen. Het plangebied is gelegen direct aangrenzend aan de kern Budel. Met aan de overzijde van de weg een nieuwbouwwijk en aan de achterzijde een open akker.

3.3 Infrastructuur

Op het grondgebied van Cranendonck is de Rijksweg A2 gelegen. Bij de afslag Budel sluit de Randweg-oost op de Rijksweg aan. De Boschdijk verbindt Bosch met deze randweg. De Bosch en de Boschdijk zijn te kenmerken als lokale ontsluitingswegen naar de kern Budel. Beide wegen hebben geen rijbaanscheiding en snel- en langzaam verkeer rijdt gemengd, hetgeen een relatief lage maximumsnelheid vereist. Doorgaand verkeer op deze wegen wordt bij voorkeur zoveel mogelijk geweerd. Bosch is gelegen binnen de bebouwde kom, waar 50 km/uur de maximaal toegestane snelheid betreft. Er zijn geen water-, spoor-, of luchtwegen gelegen in de directe nabijheid van het plangebied.

4. BELEIDSKADER

4.1 Relevant rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Het initiatief voorziet in de herbestemming van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op nationale belangen.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggegebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

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' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) vallen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen'. Met de beoogde herontwikkeling wordt een bestaande bedrijfsbestemming omgezet in een burgerwoning. Hierbij worden er geen extra bebouwingsmogelijkheden gerealiseerd. De bebouwingsmogelijkheden nemen af.

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Daar er geen bebouwingsmogelijkheden worden toegevoegd en het ruimtebeslag qua omvang beperkt is, kan de beoogde ontwikkeling niet worden geschaard onder een project van enige omvang. Derhalve dient onderhavige ontwikkeling niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;

- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

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

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

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

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

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

4.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

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



Figuur 9: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'

Het plangebied is aangeduid op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'. Hierop is het plangebied aangeduid als gelegen in 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. In gebieden die zijn aangewezen als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied', is de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning onder voorwaarden toegestaan.

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



Figuur 10: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

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

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

Het plangebied is niet aangeduid op de overige themakaarten in de Verordening ruimte.

4.2.2.3 Gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kern in landelijk gebied' en tevens in een 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' is het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning toegestaan.

Op grond van artikel 7.7 'Regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied' van de Verordening ruimte kan voorzien worden in het gebruik van een bestaande bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. De vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

De locatie Bosch 15 wordt niet opgesplitst in meerdere woonfuncties. De bedrijfswoning wordt omgezet in één burgerwoning. Ter plaatse is thans slechts een bedrijfsgebouw ter grootte van 125 m² aanwezig. Dit bedrijfsgebouw zal als bijgebouw bij de woning behouden blijven. Er is geen sprake van overtollige bebouwing. Overtollige bedrijfsbebouwing is reeds gesaneerd. Ter plaatse worden ook geen andere functies dan de functie wonen beoogd. De ontwikkeling is dan ook passend binnen de regels voor wonen binnen het Gemengd landelijk gebied zoals opgenomen in de Verordening ruimte.

4.2.2.4 Regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Toepassing van het principe van zorgvuldig

ruimtegebruik betekent dat er voor nieuwe ontwikkelingen eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Onderhavig initiatief ziet op omzetting van een bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning naar een burger-woonbestemming. De oppervlakte aan bebouwing (inclusief bedrijfswoning) blijft voor het perceel gelijk. Er vindt dus geen toename aan bebouwd oppervlak plaats. De ontwikkeling is dus een goed voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik. De planologisch toegestane bebouwde oppervlakte neemt aanzienlijk af.

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Het verdient de voorkeur de landschappelijke kwaliteitsverbetering op eigen perceel te laten plaatsvinden. De kwaliteitsverbetering dient te worden zeker gesteld. Het perceel is thans landschappelijk goed ingepast. Deze beplanting blijft gehandhaafd. Ten behoeve van de kwaliteitsverbetering zal een groot deel van de verharding achter op het erf ter grootte van 450 m² worden verwijderd. Ter plaatse wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Deze gronden zijn onder andere bestemd ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

4.2.2.5 Uitwerking van de regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied

De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor herbestemming van het plangebied op grond van de Verordening ruimte is mogelijk een tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Hierna is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' weergegeven. Binnen het plangebied wordt een bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning omgezet in een reguliere burger-woonbestemming. Daarnaast wordt het bestemmingsvlak verkleind. Er vindt geen toename van (mogelijkheden voor) bebouwing plaats. De toegelaten oppervlakte bedrijfsbebouwing van 506 m² komt te vervallen. Voor de waardering van de verschillende bestemmingen wordt uitgegaan van de volgende waarden:

- De waarde voor een bedrijfsbestemming is vastgesteld op € 75,00/m². Deze waarde is te verantwoorden vanuit de uitgifteprijsen voor bedrijfskavels in de gemeente. De gemeente Cranendonck hanteert uitgifteprijsen voor bedrijfskavels van € 100,00 tot € 125,00 excl. BTW.
- Een bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning kent een grotere waarde dan een bedrijfsbestemming zonder bedrijfswoning. Voor de ondergrond van de bedrijfswoning ter grootte van 1.000 m² wordt dan ook uitgegaan van een waarde van € 150,00 per m².
- Voor de woonbestemming wordt uitgegaan van marktwaarden binnen de gemeente. De waarde is daarbij gestaffeld.

Navolgende tabel geeft een beeld van de waarde van de huidige en de beoogde bestemmingen en de te realiseren kwaliteitsverbetering. Uit de tabel blijkt dat er geen sprake is van een bestemmingsplanwinst.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Huidige waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Bedrijf - Niet Agrarisch	2.630	€ 75,00	€ 197.250,00
Bedrijfswoning	1.000	€ 150,00	€ 150.000,00
Totaal huidig	3.630		€ 347.250,00
Toekomstige waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Wonen tot 1.000 m²	1.000	€ 275,00	€ 275.000,00
Wonen 1.000 m² - 2.000 m²	1.000	€ 50,00	€ 50.000,00
Wonen boven 2.000 m²	625	€ 20,00	€ 12.500,00
Agrarisch	1.005	€ 5,00	€ 5.025,00
Totaal beoogd	3.630		€ 342.525,00
Bestemmingswinst			Nihil

Figuur 11: Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 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 burgerbewoning binnen de aangegeven bebouwingsconcentraties een passende functie is. Het plangebied is gelegen binnen een

bebouwingsconcentratie 'Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat'. De beoogde herontwikkeling past binnen de kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

4.3.2 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 omzetting van een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt er geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Bestaande bebouwingsmogelijkheden in de vorm van extra bedrijfsgebouwen worden gesaneerd. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan het groene en rustieke karakter van de gemeente Cranendonck en draagt bij aan het landelijke karakter van de bebouwingsconcentratie.

4.3.3 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 22 juni 2016 met vaststelling van de visie 'Omdenken in Cranendonck' de kader voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten vastgesteld. Met deze kaders is de basis gelegd voor een goed woningbouwprogramma dat ook als input dient voor een goed gesprek met burgers, ondernemers, corporatie(s), bestuur en management. De kaders bieden input voor het stellen van

prioriteiten in de woningbouwprogrammering maar ook in de inzet van beschikbare middelen daaraan gekoppeld. De woningmarkt is steeds in beweging. Het steeds opnieuw krijgen van inzicht in de vraag van de burger is belangrijk. Flexibel kunnen reageren en samen met marktpartijen en corporaties actief zoeken naar mogelijkheden is noodzaak.

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

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

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn.
Er is behoefte aan vrijstaande woningen in het buitengebied. Deze ontwikkeling ziet toe op een transformatie van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en past hiermee binnen de woningbehoefte op (middel) lange termijn.
2. Ruimtelijke kwaliteit.
Initiatiefnemer heeft reeds ca. 500 m² oude bedrijfsgebouwen gesaneerd hiermee is binnen eigen gemeente ruimtelijke kwaliteit behaald. Tevens vindt kwaliteitsverbetering plaats doordat een bedrijfsbestemming met extra bebouwingsmogelijkheden tegen een woonwijk komt te vervallen. Ook wordt door een goede landschappelijke inpassing van de woning een ruimtelijke kwaliteitsverbetering behaald.
3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand.
Op locatie is een bijdrage geleverd middels het saneren van oude bedrijfsgebouwen, waarmee leegstand van oude gebouwen wordt voorkomen. De beoogde herontwikkeling levert hier derhalve direct een bijdrage aan.
4. Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen.
Het betreft een bestaande woning die omgezet wordt van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er is geen bijdrage aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.
5. Bijdrage aan sociale cohesie.
Sociale cohesie wordt in de beleidsnota Omdenken beschreven als 'het stimuleren van ontmoeten en delen'. De beoogde woning betreft een bestaande woning in het buitengebied van Budel. De omzetting draagt daardoor niet bij aan de sociale cohesie.
6. Bijdrage aan duurzaamheid.
De woning betreft een bestaande woning. Het omzetten van een bestemming bedrijf in een bestemming wonen tegen de nieuwbouwwijk 'Boschakkers' levert een bijdrage aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

4.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied aan Bosch 15 te Budel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck. Het plangebied kent de bestemmingen 'Bedrijf niet-agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' en is voorzien van de gebiedsaanduidingen 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'vrijwaringszone molenbiotoop 2' en 'vrijwaringszone molenbiotoop 3' en de functieaanduiding 'opslag'. Ter plaatse is een bebouwd oppervlak van 506 m² toegestaan. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Bedrijf – Niet-agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Onderstaand vindt een toets plaats aan de regels voor deze wijziging.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in:

- de bestemming 'Wonen', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan;
- en eventueel de aanliggende agrarische gebiedsbestemming 'Agrarisch', of 'Agrarisch met waarden - 1';

Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
ter plaatse van het plangebied is sprake van een 'reconstructiewetzone extensiveringsgebied'.
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
De bebouwde oppervlakte van de boerderijwoning (inclusief de inpandige stal) wordt niet vergroot.
- c. de agrarische verschijningsvorm van een voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
Enkel de functie van boerderijwoning wijzigt. De woning wordt omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De verschijningsvorm van de boerderij wijzigt niet.
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
Met de wijziging verandert er niets aan de bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing wordt volledig gehandhaafd.
- e. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij een in bijlage 2 opgenomen gemeentelijk monument, rijksmonument of beeldbepalend pand, alsmede bij woonboerderijen;
Initiatiefnemer beoogt geen boerderijsplitsing.
- f. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;
Er vindt geen woningsplitsing plaats.
- g. de splitsing dient te passen binnen de toegestane woningbouwaantallen per stedelijke of landelijke regio;
Er vindt geen woningsplitsing plaats.
- h. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

In de directe nabijheid van de planlocatie liggen geen agrarische en niet agrarische bedrijven. Er liggen in alle gevallen bestaande woonbestemmingen tussen omliggende agrarische bedrijven en het plangebied. Er is dan ook geen sprake van extra belemmeringen als gevolg van de planontwikkeling.

- i. de oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m² per woning; bij woningsplitsing dienen de (voormalige) bedrijfsgebouwen die geen monumentale kwaliteiten als bedoeld in bijlage 2 bezitten en waarmee een totale maat aan bijgebouwen van 90 m² per woning wordt overschreden, te worden gesloopt;
Ter plaatse is sprake van 125 m² bijgebouwen. Deze bijgebouwen bevinden zich op het achtererf en zijn vergunningsvrij reeds toegestaan.
- j. in afwijking van het bepaalde onder i. kan, indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, een gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij een woning worden toegestaan van meer dan 90 m²; hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 - maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd/ blijven bestaan, tot een totaal maximum aan bijgebouwen – zowel aangebouwd als vrijstaand – van 200 m²;
 - sloop van de in bijlage 2 opgenomen beeldbepalende en monumentale panden is niet toegestaan;
 - geen ontheffing kan worden verleend, indien op deze locatie sloop van bebouwing al heeft plaatsgevonden, sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling, sloopsubsidie is gekregen op basis van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken of de regeling 'Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck', of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
 - de gesloopte oppervlakte mag slechts eenmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;

Van deze regeling wordt geen gebruik gemaakt.

- k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
Voor de locatie heeft een bodemonderzoek plaats gevonden waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie in paragraaf 6.6 zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.
- l. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
In paragraaf 6 zijn de akoestische aspecten beschreven. Hieruit blijkt dat de nieuwe ontwikkeling.
- m. de regels van 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard, en eventueel van 'Agrarisch', of 'Agrarisch met waarden - 1'.
De regels van wonen zijn van overeenkomstige toepassing. Voor de overige gronden gelden de regels van de bestemming 'Agrarisch'.

Het plangebied is gelegen in een vrijwaringszone molenbiotoop 2 en een vrijwaringszone molenbiotoop 3. Het initiatief betreft een functiewijziging van de bestaande bebouwing. Het plan leidt dan ook niet tot nieuwe bebouwingsmogelijkheden. Een toets aan de regels voor de vrijwaringszone is dan ook niet benodigd.

5. PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN

5.1 Natuur

5.1.1 Toets aan de Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

De omzetting van een bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming heeft geen invloed op de flora en fauna en de omliggende Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het gebruik van het plangebied wordt enkel geëxtensiveerd. Dit heeft positieve gevolgen voor het aantal vervoersbewegingen en bewegingen voor laden en lossen.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Inleiding

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

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. Het plangebied is daarin aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied een dubbelbestemming waarde archeologie opgenomen. Deze dubbelbestemming blijft ook na de planwijziging gehandhaafd. Het wijzigingsplan is niet aan te merken als een bouwplan. De bebouwingsmogelijkheden nemen niet toe. Enkel het gebruik van de bestaande bebouwing wijzigt. Een verkennend archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.2.1 Cultuurhistorie

In het beleidsplan van de gemeente Cranendonck wordt gesteld dat de waardering van een cultuurhistorisch object, gebied of ensemble is gebaseerd op de erfgoed meetlat. De gemeente Cranendonck hanteert drie categorieën waarden, te weten: beschermde cultuurhistorische monumenten, object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde en een object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde.

Binnen het plangebied bevinden zich geen (objecten met) cultuurhistorische waarden. Ten zuiden van het plangebied is de historische kern van Budel gelegen. Binnen deze historische kern zijn wel cultuurhistorische waarden aanwezig. De omzetting van een bedrijfsbestemming naar een bestemming wonen tasten de cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied niet aan.

6. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

6.1 Water

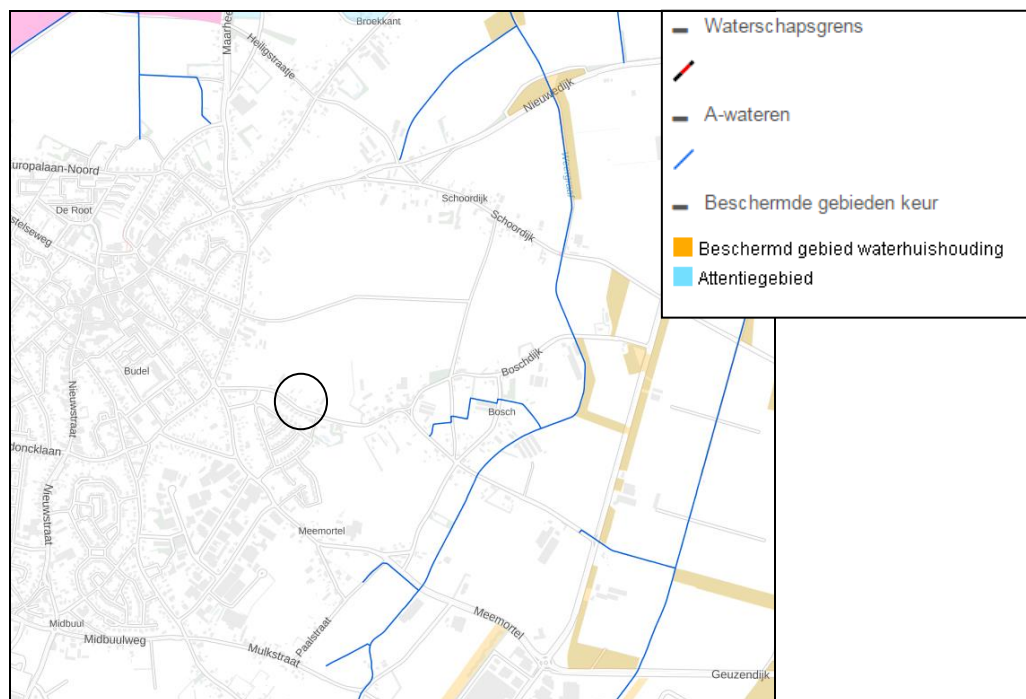
6.1.1 Inleiding

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

6.1.2 Beleid Waterschap de Dommel

6.1.2.1 Keur 2015

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden. 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. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen een gebied dat op grond van de keur is beschermd.



Figuur 12; Uitsnede Keurkaart 2015

6.1.2.2 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 gaan 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 beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

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

6.1.2.3 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 wijziging van een bedrijfsbestemming met een bedrijfswoning in een reguliere woonbestemming. Ter plaatse wordt geen nieuwe verharding toegevoegd. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling 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 waarbij er geen sprake is van een toename van verhard oppervlak. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

6.1.3 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 et cetera). Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

6.2 Geurhinder

6.2.1 Inleiding

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

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. In de bijlage behorende bij deze gebiedsvisie is het plangebied aangeduid als buiten de bebouwde kom. Een geurnorm van 14 oue/m³ is van toepassing.

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. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De beoogde woning mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijbedrijven.

In de huidige situatie is er al sprake van een geurgevoelig object in de vorm van een bedrijfswoning. De status als geurgevoelig object wijzigt niet als gevolg van de omzetting in een burgerwoning. In een straal van 200 meter vanaf het plangebied zijn ook geen veehouderijbedrijven gelegen.

6.2.2 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Onderhavig initiatief ter plaatse van het plangebied aan Bosch 15 mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Er zijn geen veehouderijbedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied. Tussen het plangebied en de veehouderijen zijn een groot aantal woonbestemmingen gelegen. Omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven niet.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

6.3.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 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 woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

6.3.2 Bedrijf binnen het plangebied

Binnen het plangebied is thans een opslagbedrijf aanwezig. Dit bedrijf wordt gesaneerd waardoor het woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geluid voor de directe omgeving verbetert.

6.3.3 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied is een niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Dit betreft een bedrijf voor herstel van landbouwmachines aan Bosch 3. Dit bedrijf kan gekenschetst worden als een categorie 3.1 bedrijf. Er dient een richtlijnafstand van ten minste 50 meter tot een woning te worden aangehouden. Het bedrijf is op een afstand van 125 meter van de woning Bosch 15 gelegen. Derhalve is de omzetting van de bedrijfsbestemming naar de bestemming wonen ter plaatse van het plangebied in het kader van 'Bedrijven en Milieuzonering' geen bezwaar.

6.4 Geluidsaspecten

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Het plangebied is gelegen aan Bosch 15 te Budel. Voor deze straat geldt een maximumsnelheid van 50 km/uur.

Binnen het plangebied wordt een bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. De bedrijfswoning is in de huidige situatie al een geluidgevoelig object. Met de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning wordt geen nieuw geluidgevoelig object toegevoegd. Derhalve wordt een geluidonderzoek niet noodzakelijk geacht.

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. 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 (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. 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.

Dit plan ziet op de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning zonder extra bebouwingsmogelijkheden toe te staan. Er is geen sprake van de bouw van nieuwe gebouwen. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

6.5.2 Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck

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

6.6 Bodemgesteldheid

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Met de beoogde herontwikkeling wordt de huidige bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming. De bedrijfsgebouwen zijn al gesloopt. Ter plaatse van de te handhaven bebouwing vindt feitelijk dan ook geen wijziging plaats. De huidige woning is altijd in gebruik geweest voor bewoning. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook feitelijk geen ander gebruik tot gevolg. Een bodemonderzoek wordt ter plaatse dan ook niet noodzakelijk geacht.

6.7 Externe veiligheid

6.7.1 Inleiding

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

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

6.7.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

6.7.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

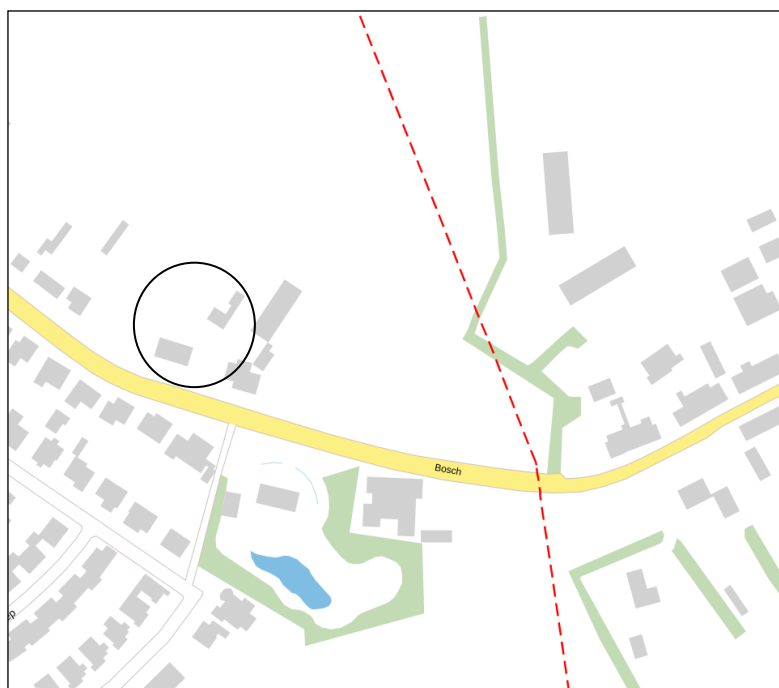
Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het

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

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

6.7.4 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 13: Uitsnede risicoatlas provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid

6.7.5 Transport

6.7.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck bevindt zich tussen Budel Schoot en Budel Dorplein een spoortracé. Deze spoorlijn is gelegen ten oosten van de kern Budel. De afstand tussen het plangebied en het spoortracé is met een afstand van circa 2,2 kilometer dusdanig groot dat het plan buiten het invloedsgebied van de spoorweg valt.

6.7.3.2 Vervoer over de weg

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

6.7.3.3 Vervoer over het water

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

6.7.3.4 Vervoer via buisleidingen

Op een afstand van circa 140 meter ten oosten van het plangebied ligt een buisleiding van de Gasunie. Het betreft leiding Z-532-05, met een diameter van 6 inch en 40 bar. Deze leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour. De 1% letaliteitsgrens voor Z-532-05 ligt op 70 meter en de 100% letaliteitsgrens ligt op 40 meter. Het plangebied ligt derhalve op voldoende afstand van de gasleiding. Er is bovendien geen sprake van toevoeging van een nieuw kwetsbaar object.

6.7.3.5 Hoogspanningslijnen

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

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

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

7.2 Algemene toelichting verbeelding

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

7.3 Algemene toelichting regels

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

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

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

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

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