



Onzelievevrouwestraat 2
6004 AC Weert

Postbus 10258
6000 GG Weert

0495-794511

info@grootsinadvies.nl
www.grootsinadvies.nl

voorontwerpbestemmingsplan
**Hoek Meemortel/Populier
te Budel**

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.BPBDL0030-VOO1

Fase: voorontwerp

Versie: v3

Toelichting

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING EN DOEL	4
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED.....	4
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	5
2 PLANBESCHRIJVING	6
2.1 BESCHRIJVING INITIATIEFLOCATIE.....	6
2.2 BESCHRIJVING INITIATIEF	8
2.3 ONTSLUITING EN PARKEREN.....	9
3 BELEIDSKADER	11
3.1 RIJKSBELEID	11
3.2 PROVINCIAAL BELEID	12
3.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	15
4 MILIEU EN ARCHEOLOGIE	18
4.1 BODEM.....	18
4.2 GELUID	18
4.3 LUCHTKWALITEIT.....	18
4.4 EXTERNE VEILIGHEID	19
4.5 WATER	20
4.6 ARCHEOLOGIE	21
4.7 HINDERLIJKE BEDRIJVIGHEID.....	23
4.8 NATUUR, FLORA EN FAUNA.....	25
4.9 MOLENBIOTOOP	25
4.10 KABELS EN LEIDINGEN	26
5 BESTEMMINGSPLAN	27
5.1 ALGEMEEN	27
5.2 TOELICHTING OP REGELS	27
5.3 TOELICHTING OP VERBEELDING	29
6 UITVOERBAARHEID	30
6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	30
BIJLAGE	32
1. BODEMONDERZOEK.....	32
2. QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	34

1 Inleiding

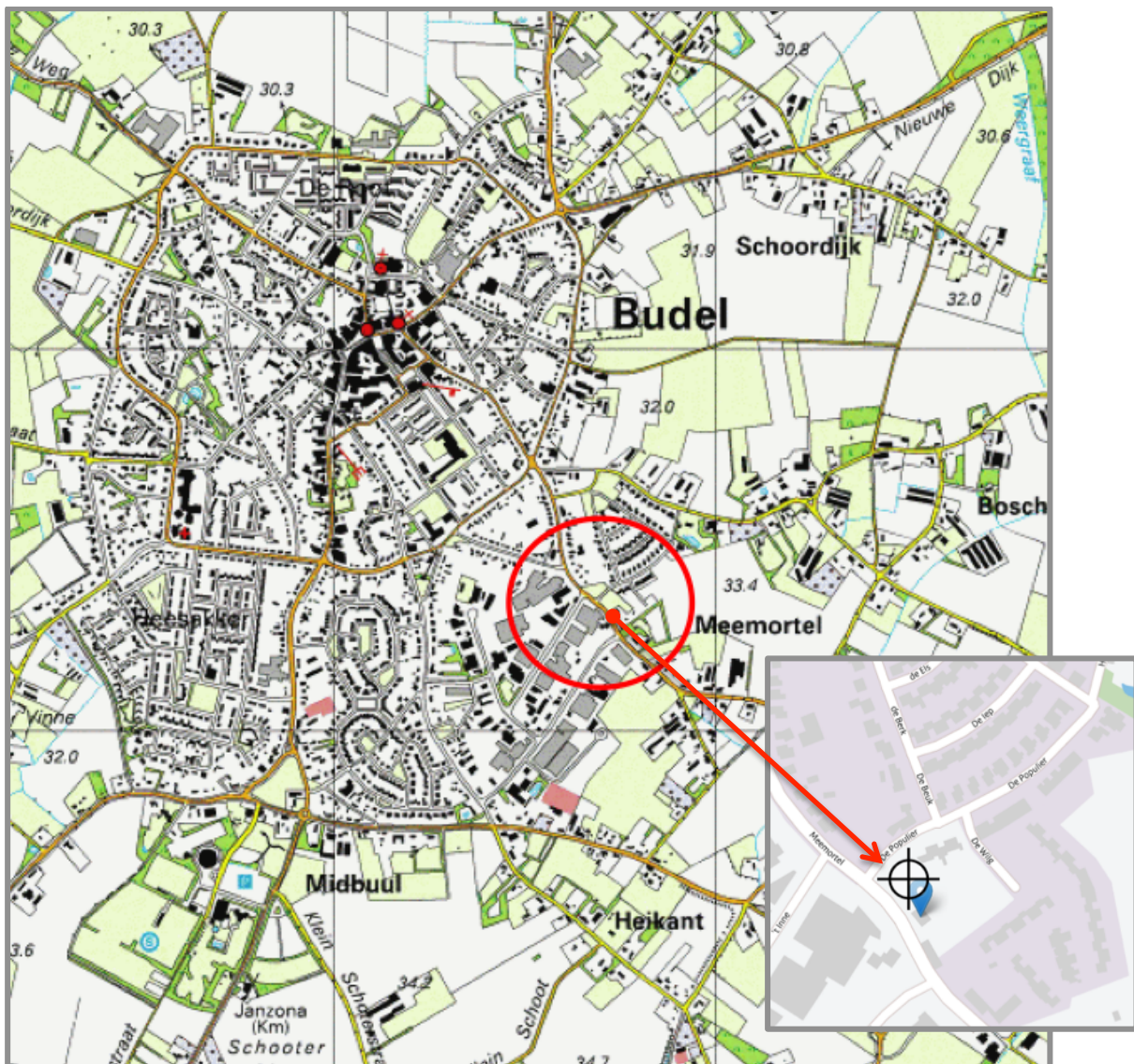
1.1 Aanleiding en doel

Op 22 april 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck het standpunt ingenomen om in principe medewerking te verlenen aan de bedrijfsontwikkeling op het perceel hoek Meemortel/De Populier te Budel. Op 30 september 2014 heeft de gemeenteraad besloten om medewerking te verlenen aan de benodigde partiële herziening van het bestemmingsplan 'Woongebieden Budel'. Voorliggend bestemmingsplan bevat de juridisch-planologische regeling om de bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen op de hoek Meemortel/De Populier, ten westen van de woning Meemortel 21 te Budel. Het betreffende perceel is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 972 (ged.). Het perceel ligt ten zuidoosten van de kern Budel.

In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



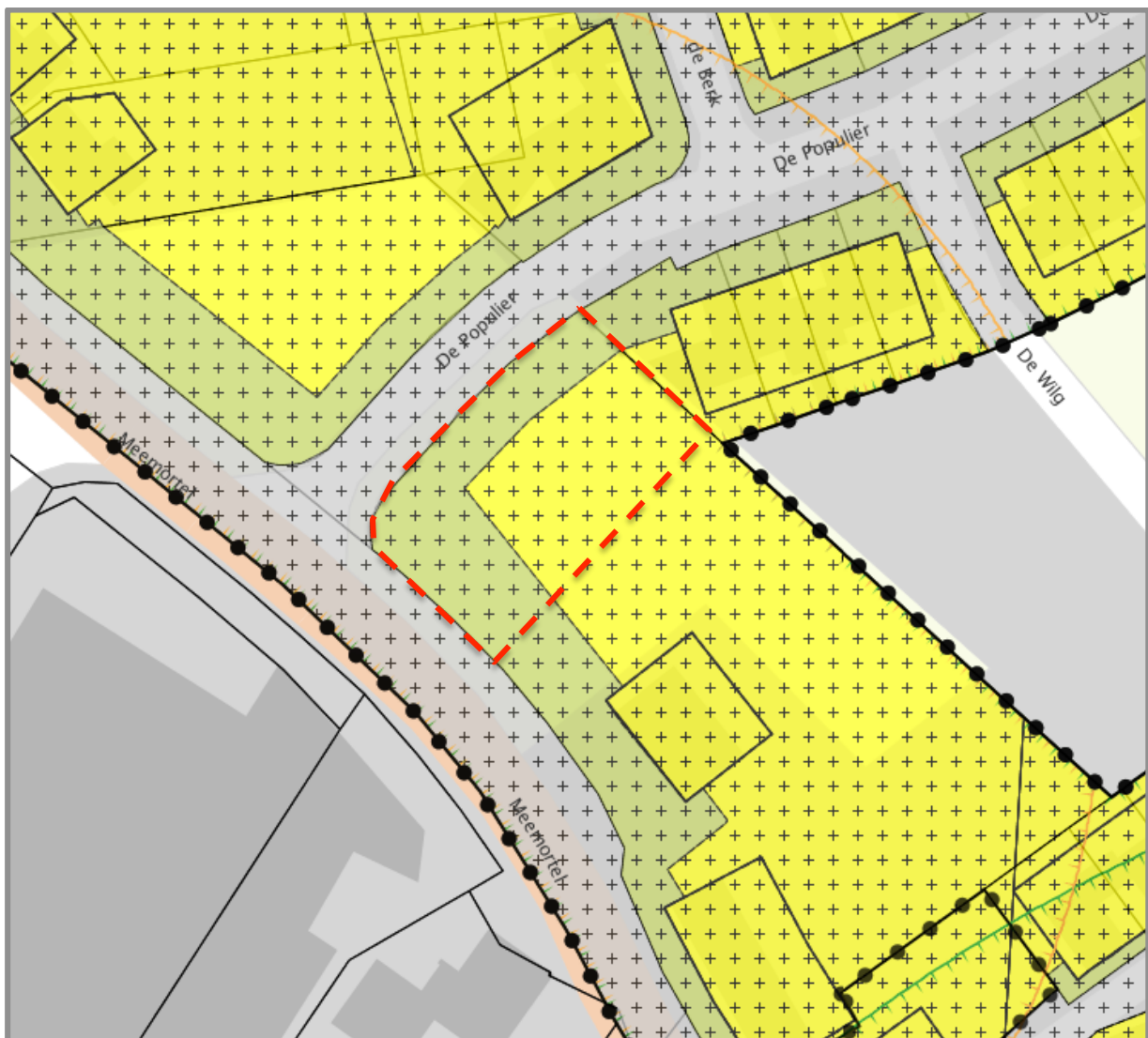
Figuur 1: ligging plangebied in omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het onderhavige perceel is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Boschakkers'. Dit bestemmingsplan is op 25 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck en is op 3 oktober 2013 onherroepelijk geworden.

Het onderhavige perceel heeft hierin de bestemmingen 'Wonen' (zonder bouwvlak), 'Tuin' en tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Voorts gelden ter plekke de nadere aanduidingen geluidzone -industrie en milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied.

Het voorliggend initiatief voorziet in de realisatie van een bedrijfsgebouw en is derhalve in strijd met de ter plekke geldende woon- en tuinbestemming. Daarbij mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht. Het bestemmingsplan 'Boschakkers' kent geen relevante binnenplanse afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden om alsnog te komen tot de realisatie van een bedrijfsgebouw.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan 'Boschakkers Budel'

2 Planbeschrijving

2.1 Beschrijving initiatieflocatie

De initiatieflocatie is gelegen op de hoek Meemortel / De Populier. De bestaande woonbebouwing langs de Meemortel kenmerkt zich door vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap op grote, diepe kavels. De Populier vormt als het ware de entree naar de achtergelegen woonwijk 'Boschakkers'. Deze woonwijk kenmerkt zich door een ruim opgezette bebouwingsrand, met vrijstaande woningen van het type bungalow. Het middengebied van de wijk bestaat uit halfvrijstaande danwel geschakelde woningen in twee bouwlagen met kap. Aan de overzijde van de initiatieflocatie is het bedrijventerrein 'De Meemortel' gelegen. Op het bedrijventerrein zijn hoofdzakelijk bedrijven in de milieucategorie 2 en 3.1 toegestaan. De bedrijven zijn gevestigd in gebouwen met een variërende grootte en hoogte, waarbij het bouwperceel minimaal 500 m² en maximaal 5.000 m² bedraagt.



Figuur 3: bestaande situatie

Op de initiatieflocatie is geen bebouwing, verharding of opgaande beplanting aanwezig. Het huidig gebruik betreft het incidenteel en hobbymatig houden van dieren. Het grasland wordt structureel onderhouden en gemaaid. Ter beeldvorming wordt verwezen naar de foto's op de volgende pagina.



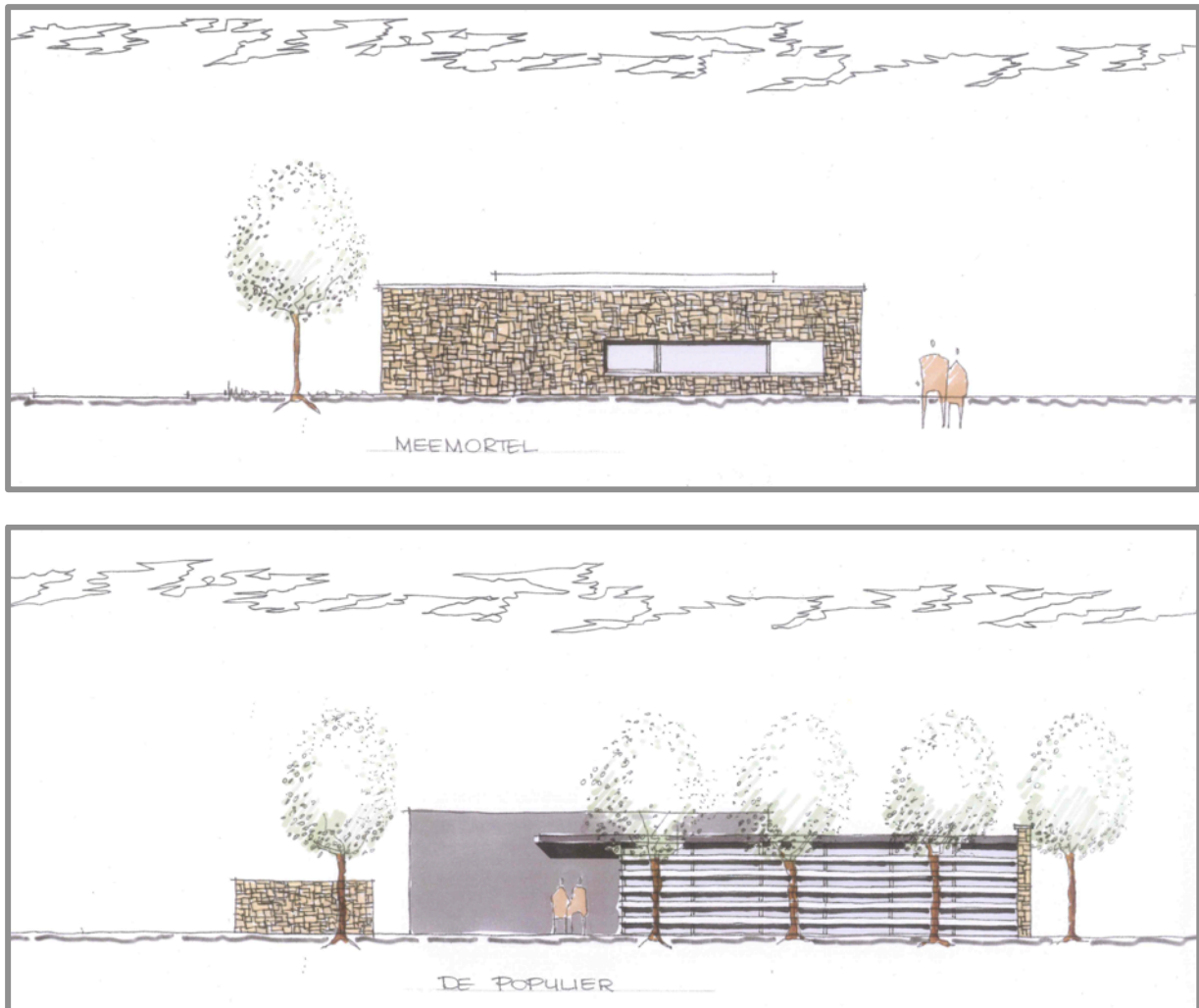
Figuur 4: foto's initiatieflocatie

2.2 Beschrijving initiatief

De initiatieflocatie is een van de twee hoekpercelen welke de belangrijke entree van de wijk Boschakkers zouden moeten markeren. De gemeente Cranendonck heeft deze entree in het recente verleden meermaals willen invullen met woningbouw. Er is echter nooit woonbebouwing gerealiseerd in verband met de geluidscoutour van het tegenovergelegen bedrijf (Budelse Drukkerij). Met het voorliggende plan wordt beoogd om de oorspronkelijk voorgestane bebouwingstructuur alsnog af te ronden. Het initiatief voorziet met de bestemming 'Bedrijf' in het gebruik voor lichte bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' in een bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van 358 m². Dergelijke lichte bedrijvigheid wordt geweerd van reguliere bedrijventerreinen omdat deze in het algemeen goed in te passen zijn in een (gemengde) woonomgeving. Omdat een bedrijfsgebouw geen milieugevoelig object is, zoals bijvoorbeeld een woning, brengt de ontwikkeling geen extra belemmeringen met zich mee voor het tegenovergelegen bedrijventerrein. Anderzijds is de milieubelasting van een milieucategorie 1 bedrijf op de (woon)omgeving klein. In de bij de planregels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten is geregeld welke milieucategorie 1 bedrijfsactiviteiten ter plekke zijn toegestaan. In het belang van de omwonenden mag de ontwikkeling niet leiden tot een onaanvaardbare aantrekking van het verkeer. Voor het onderhavig plan is daarom de basiszoneringslijst uit de VNG-uitgave aangepast door alle bezoekersintensieve, categorie 1 bedrijfsactiviteiten te schrappen. Hierbij kan gedacht worden aan horecabedrijven, detailhandelsbedrijven, artspraktijken, consument verzorgende dienstverlening (kappers, schoonheidsinstituten). Verder is in de regels de vestiging van kantoren met een baliefunctie (banken, verzekeringsbedrijven) uitgesloten.

Het onderhavige perceel (kadastraal afgesplitst) heeft een totale oppervlakte van circa 1070m². Het bedrijfsgebouw is gesitueerd ter plekke van een gat in de huidige bebouwingsstructuur en draagt bij aan een duidelijke afronding van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. Het voorliggend initiatief voorziet in een duidelijke hoekoplossing met een tweezijde oriëntatie (zijde Meemortel, zijde De Populier) en verhoogt daarmee de ruimtelijke uitstraling en de belevingswaarde van de entree naar de wijk Boschakkers. Door middel van het afdekken van de bebouwing met een platdak kan een extra verbijzondering van deze entree worden gecreëerd. Dit wordt dan ook planologisch mogelijk gemaakt. De maximale bouwhoogte van 6,5 m is afgestemd op de aangrenzende woningen in de wijk Boschakkers en voldoet aan de biotoopformule (zie paragraaf 4.9) in verband met de molens in de directe omgeving. Voor wat betreft de situering (voorgevellijn) wordt aansluiting gezocht bij de aangrenzende woonbebouwing.

Het onderhavige perceel is gelegen in een aan de welstandstoets onderhevig gebied. Het uiteindelijke, definitieve bouwplan zal daarom moeten voldoen aan het 'Beeldkwaliteitsplan Boschakkers'. Dit is gewaarborgd middels de gemeentelijke Welstandsnota. Door de betrokken architect is reeds een indicatieve schets gemaakt van de toekomstige invulling. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de architectonische verschijningsvorm hiermee nog niet definitief is. Ter beeldvorming wordt verwezen naar de indicatieve schetsen op de volgende pagina (figuur 5).



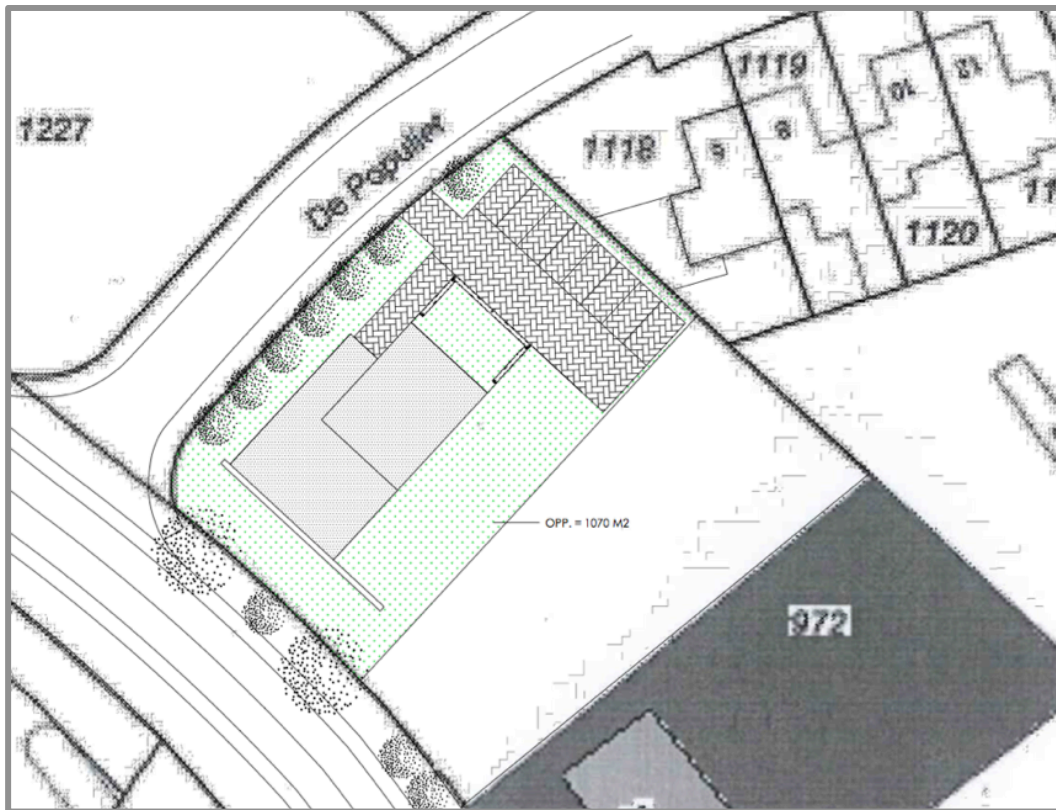
Figuur 5: indicatieve schets bedrijfsgebouw

2.3 Ontsluiting en parkeren

Het bedrijfsp perceel wordt middels een in/uitrit direct ontsloten via De Populier. Voor het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen maakt de gemeente Cranendonck in beginsel gebruik van de CROW publicatie 317 (kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Uitgangspunt is dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

In de regels van het bestemmingsplan is de vestiging van bezoekersintensieve bedrijvigheid, zoals detailhandel, horeca en kantoren met een baliefunctie uitgesloten. Derhalve bedraagt de parkeernorm, bij een stedelijkheidsgraad 'weinig' en omgevingscategorie 'rest bebouwde kom' minimaal 2,3 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per 100m² brutovloeroppervlakte (bvo).

Het voorliggend initiatief voorziet in beginsel in de realisatie van een bedrijfsgebouw van circa 212m² bvo. Ter plekke moet worden voorzien in (2,12 x 2,8) 5,9 parkeerplaatsen. In het indicatieve schetsplan op de volgende pagina (figuur 6) is een achttal parkeerplaatsen weergegeven. De parkeerplaatsen worden aan het zicht onttrokken middels een groene haag (streekeigen beplanting).



Figuur 6: nieuwe situatie (indicatief)

Het voorliggend initiatief voldoet ruimschoots aan de geldende parkeernorm. De verplichting om te voldoen aan de parkeernormen is gewaarborgd middels een bepaling in de planregels. Op deze wijze wordt het toegestane gebruik en een definitieve bvo rechtstreeks gekoppeld aan de aanleg van voldoende parkeerplaatsen (conform de CROW publicatie 317) op eigen terrein.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de structuurvisie schets het Rijk ambities tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2080 (middellange termijn). In het SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. Zo is in de SVIR vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor de programmering van verstedelijking. Zij zorgen voor een (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn, namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig”. Voor deze drie hoofddoelstellingen zijn de onderwerpen van nationaal belang genoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De 13 nationale belangen zijn nader uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op rechtstreekse doorwerking van de nationale belangen in (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Over de volgende onderwerpen zijn in het Barro regels opgenomen:

- Project mainportontwikkeling van Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijksvaarwegen;
- Verstedelijking in het IJsselmeer;
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven daarom niet getroffen te worden.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking komt voort uit de zogenoemde SER-ladder. De SER-ladder was een vrijblijvend beleidsinstrument en vooral bedoeld om het onnodig bouwen van bedrijventerreinen buiten bestaand stedelijk gebied te voorkomen.

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verplicht om in de plantoelichting de zogenoemde Ladder voor Duurzame Verstedelijking op te nemen. De ladder bestaat uit drie treden. De eerste trede betreft het in beeld brengen van de regionale behoefte aan een gewenste ontwikkeling. Uitsluitend als die regionale behoefte is aangetoond, mag de tweede trede richting een ruimtelijk besluit worden genomen. Bij de tweede trede hoort de onderzoeksverplichting of binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden, bijvoorbeeld door herstructurering of transformatie. Uitsluitend nadat gebleken is dat dit niet mogelijk is, mag de derde trede genomen worden, voor mogelijk een locatie buiten bestaand stedelijk gebied, mits die passend ontsloten is.

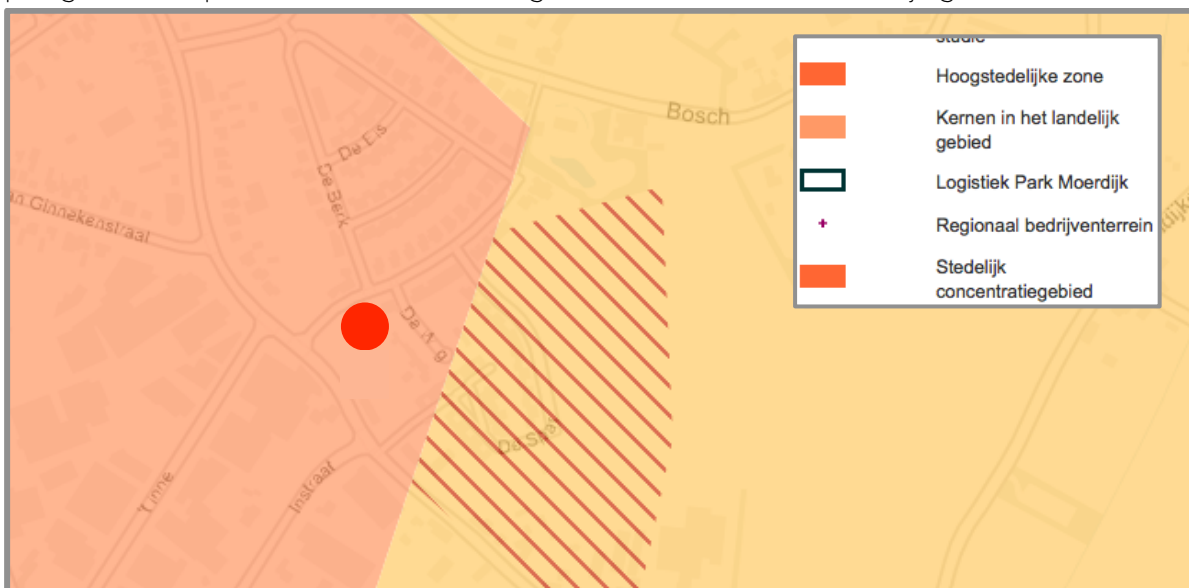
Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling onder het regime van artikel 3.1.6 tweede lid Bro valt, dient eerst de vraag beantwoord te worden of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro wordt de definitie van een stedelijke ontwikkeling gegeven: ruimtelijke ontwikkelingen van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De Raad van State heeft in zijn uitspraak van 23 april 2014 (201306183/1/R3) aangegeven dat het mogelijk maken van een kleinschalig bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van 400 m² geen stedelijke ontwikkeling betreft als bedoeld in de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het onderhavige plan voor de realisatie van een bedrijfsgebouw met een maximale oppervlakte van 358 m² (bebouwingspercentage 80% bij bouwvlak 448m²) voor beperkte gebruiksmogelijkheden (milieucategorie 1) betreft een dergelijk kleinschalig initiatief. De Ladder van Duurzame Verstedelijking is dan ook niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 (SVRO) vastgesteld. De herziening is met ingang van 19 maart 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Het onderhavige plangebied is op de structurenkaart aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'.



Figuur 7: uitsnede Structurenkaart Svro (rood planlocatie)

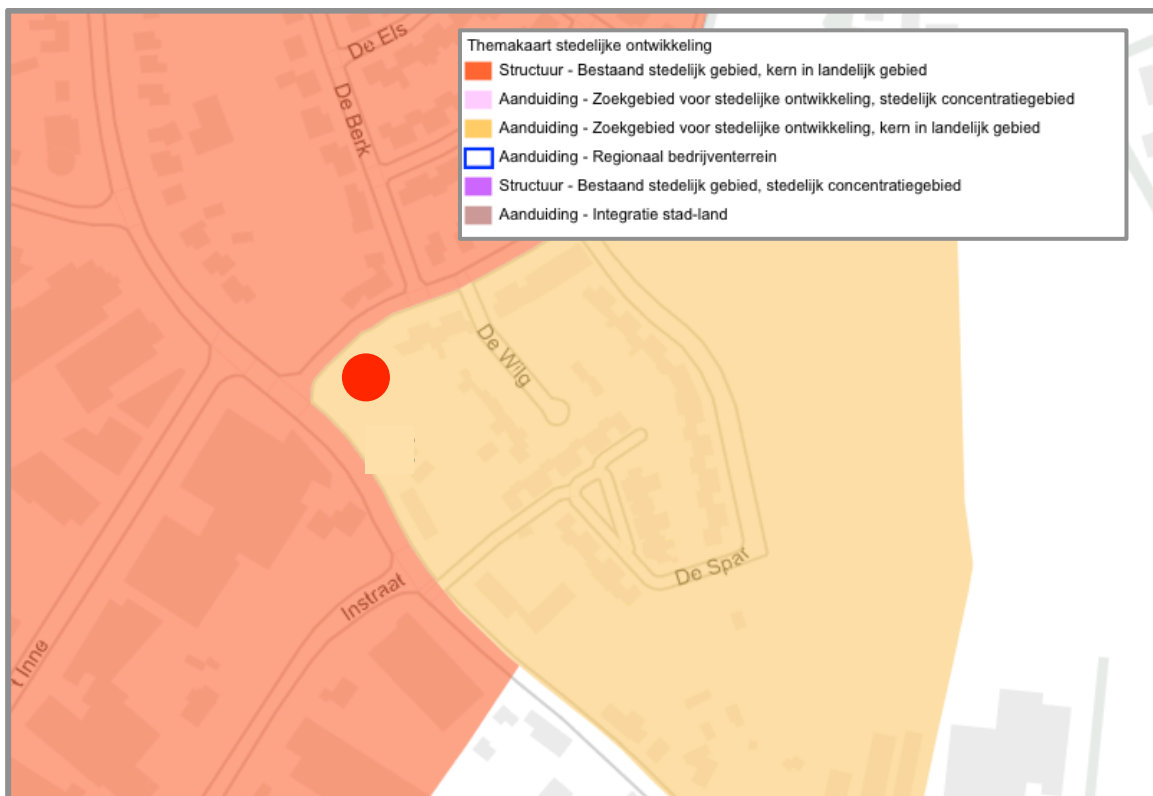
In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven er toe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied.

Het onderhavig initiatief voorziet in de toevoeging van één, kleinschalig bedrijfsperceel binnen het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling voorziet in een duidelijke afronding van de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. Gezien de perceelsomvang (ca. 1.000m²) en de toegestane bedrijvigheid (milieucategorie 1) is vestiging binnen het stedelijk concentratiegebied niet aan de orde. Voor het planvoornemen gelden geen beperkingen vanuit de Svro.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening Ruimte 2014 (VR 2014) vastgesteld. Deze is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en is aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Ter beeldvorming wordt verwezen naar de uitsnede van de themakaart 'Stedelijke Ontwikkeling' (figuur 8).



Figuur 8: uitsnede themakaart Stedelijke Ontwikkeling (rood planlocatie)

Opvallend en merkwaardig is dat een aanzienlijk deel van de bestaande wijk Boschakkers, te weten het zuidelijk deel van De Populier, De Wilg en De Spar, op basis van de provinciale Structuurvisie wel en op basis van de provinciale Verordening ruimte niet in het bestaand stedelijk gebied is gelegen. Ten aanzien van voorliggende ontwikkeling is hier sprake van een discrepantie tussen beide provinciale beleidsdocumenten.

Zowel de straten De Populier, De Wilg, De Spar als het onderhavige plangebied maken duidelijk deel uit van de wijk Boschakkers en daarmee het bestaand stedelijk gebied. Op basis van de begripsbepalingen behorende bij de VR 2014 wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan een gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

Gezien de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet maakt het onderhavige plangebied deel uit van de entree van de wijk Boschakkers. Aan de overzijde van het gebied is het bedrijventerrein De Meemortel gelegen. Er kan derhalve gesproken worden van een duidelijke samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (wonen en werken).



Figuur 9: uitsnede bkp Boschakkers (1), luchtfoto bestaande situatie (2), bp Boschakkers Budel (3)

In de VR 2014 is bepaald dat bij een stedelijke ontwikkeling een sterk accent wordt gelegd op zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding, meervoudig ruimtegebruik, etc.), dat de ontwikkeling moet aansluiten bij het bestaand stedelijk gebied en dat bij de inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Bij de voorliggende ontwikkeling is zondermeer sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De grond vormen immers de feitelijke entree van de wijk Boschakkers en zijn in het bestemmingsplan 'Boschakkers' bestemd voor wonen en tuin. Ter plekke kunnen reeds bijbehorende bouwwerken bij de aangrenzende hoofdgebouwen worden opgericht. Met de inbreiding wordt een open plek op een logische wijze opgevuld en wordt het oorspronkelijke stedenbouwkundige beeld gecomplementeerd. Nieuwe infrastructurele voorzieningen (behoudens een in/uitrit) zijn niet nodig.

Voor wat betreft de ontwikkeling van bedrijven stelt de provincie dat bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 in het algemeen goed in te passen zijn in een (gemengde) woonomgeving. Bij vestiging op een reguliere bedrijventerrein nemen deze functies de schaarse ruimte in beslag die voor de zwaardere bedrijfsactiviteiten beschikbaar is. Daarom is het nodig om bedrijvigheid in de milieucategorie 1 en 2 in het algemeen te weren van de reguliere bedrijventerreinen.

Het voorliggend initiatief voorziet in de vestiging van een milieucategorie 1 bedrijf in een (gemengde) woonomgeving in het bestaand stedelijk gebied. Dit is in lijn met het bepaalde in de VR 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

Strategische Visie Cranendonck 2009-2024

Deze visie geeft een duidelijke koers voor de komende jaren. Onderdeel van deze koers zijn 5 zogenoemde focuspunten. Op de gebieden wonen en leven, onderwijs, werk en economie, zorg, recreatie en toerisme is vastgelegd wat de gemeente wil bereiken, behouden en versterken.

Voor wat betreft het thema 'werken en economie' richt de gemeente Cranendonck zich op de volgende punten:

- het beter benutten van de bestaande potenties/sterke punten op het gebied van toerisme/recreatie en industrie;
- het innemen van een duidelijke positie binnen de Brainport-regio met de onderscheidende punten van Cranendonck;
- het uitgroeien tot een belangrijke toeleverancier van ondersteunende producten en diensten aan kennisbedrijven in Eindhoven;
- het meer samenwerken op lokaal en bovenlokaal niveau;
- het binnen de kaders van de leefbaarheid ruimte geven aan de infrastructurele ontwikkelingen om de economische ontwikkeling te stimuleren;
- het behouden en versterken van de positie van het MKB, door hen beter te faciliteren;
- het flexibel, gericht en daadkrachtig 'meedenken' met ondernemers die initiatieven willen nemen die ten goede komen aan de gewenste ontwikkelingen van Cranendonck;
- (het anticiperen op) het creëren van meer arbeidsplaatsen voor hoger opgeleiden, het verbinden van bedrijfsleven en onderwijs om meer gebruik te maken van elkaars mogelijkheden.

Het voorliggend initiatief levert een positieve bijdrage aan het behouden en versterken van de positie van het MKB. Geconstateerd kan worden dat de voorliggende ontwikkeling past binnen de visie voor Cranendonck.

Concept Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

In deze concept Structuurvisie wordt het ruimtelijk beleid wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. De Structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. De input hiervoor wordt gegeven door de Strategische Visie. De Structuurvisie moet dan ook gezien worden als een ruimtelijke doorvertaling van de Strategische Visie. De voornaamste doelen voor de Structuurvisie zijn:

- definiëren van de gewenste ruimtelijk ontwikkeling van de gemeente Cranendonck;
- onderbouwen van de programmatische keuzes;
- bieden van een overzichtelijk algemeen toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- onderbouwen van het verhaal van bovenplanse kosten en/of bijdrage ruimtelijke ontwikkeling.

Voor wat betreft het beleidsthema “Werk en Economie” zet de gemeente Cranendonck onder andere in op het behouden en versterken van de positie van het MKB door hen beter te faciliteren (o.a. meer/passende bedrijfsruimte). In de kernen krijgen lichte bedrijvigheid zoals bedrijven in de zakelijke dienstverlening hun plek. Deze tak van bedrijvigheid vormt nagenoeg geen overlast ten opzichte van gevoelige objecten. Wanneer het vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is, wordt deze bedrijvigheid overal binnen de kern toegelaten. Aandachtspunt hierbij is de parkeerbehoefte; parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. De dorpslinten worden, door middel van het toepassen van functiemenging en het inzetten op kwaliteit versterkt.

Het voorliggend initiatief voorziet in de behoefte van een passende bedrijfsruimte voor een lokaal MKB bedrijf. Er is sprake van functiemenging van de dorpslint Meemortel en kwaliteitsverbetering ter plekke (afronden oorspronkelijk beoogde bebouwingsstructuur). De voorgestane bedrijvigheid (milieucategorie 1) is milieuhygiënisch inpasbaar en op eigen terrein wordt in de parkeerbehoefte voorzien. Voor onderhavige ontwikkeling past derhalve binnen de uitgangspunten van de concept Structuurvisie.

Beeldkwaliteitsplan Boschackers

In het Beeldkwaliteitsplan (Bkp) Boschackers zijn de gewenste ruimtelijke en functionele kwaliteiten in hoofdlijnen omschreven met betrekking tot de structuur van de bebouwing, de openbare ruimte en het groen. De bestaande bebouwing langs de Meemortel kenmerkt zich door vrijstaande bebouwing op vrij grote, diepe kavels. De voorgestane ruimtelijke hoofddopzet (wensbeeld) bij de ontsluiting vanaf de Meemortel wordt gemarkeerd door 2 hoekbebouwingen die wat betreft kavelgrootte en verschijningsvorm aansluiten bij de aanwezige karakteristiek. Door toepassing van lage bouwmassa's in de randbebouwing wordt de openheid in deze zone extra geaccentueerd.

In het bkp wordt onderscheid gemaakt in een vijftal deelgebieden. De onderhavige locatie is gelegen in deelgebied 4 (zie figuur 10). Voor wat betreft het gewenste beeld zijn voor deelgebied 4 de volgende relevante richtlijnen gegeven:

- ruim opgezette bebouwingsrand, met vrijstaande woningen van het type bungalow.
- bijzondere aandacht voor de hoekkavels;
- de bebouwing op de hoekpercelen langs de Meemortel zal de belangrijke entree van de woonbuurt moeten markeren;
- de gedachten gaan uit naar het realiseren van duidelijke hoekoplossingen met een tweezijdige oriëntatie.

In het recente verleden is meermaals gepoogd om de entree naar Boschackers in te vullen met woningbouw. Echter, dit is tot op heden niet gelukt in verband met de geluidscontouren van het tegenovergelegen bedrijventerrein en drukkerij. Het beoogde

wensbeeld van een bijzondere ruimtelijke uitstraling en belevingswaarde bij de entree is derhalve nooit gerealiseerd. Het onderhavige initiatief is daarom een kans om de ruimtelijke uitstraling en belevingswaarde van de entree aan de Meemortel te verhogen en daarmee de stedenbouwkundige opzet van de wijk Boschakkers duidelijk af te ronden.

Het 'Beeldkwaliteitsplan Boschakkers' maakt deel uit van de gemeentelijke Welstandsnota. Omdat het onderhavige perceel is gelegen in een aan de welstandstoets onderhevig gebied, is gewaarborgd dat het uiteindelijke, definitieve bouwplan aan het Bkp zal voldoen.



Figuur 10: kaart deelgebieden uit bkp Boschakkers

4 Milieu en archeologie

4.1 Bodem

Voor de ontwikkeling van de onderhavige locatie is door Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau (rapportnummer 14P001123-ADV-01, d.d. 8-1-2015) een bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Middels een steekproef is de kwaliteit van de bodem vastgesteld. Het geheel aan onderzoeksresultaten (o.a. veldwaarnemingen, aanvullende historische informatie en analyseresultaten) geeft geen aanleiding om de gestelde hypothese van onverdachte locatie te verwerpen. In het mengmonster van de bovengrond zijn weliswaar lichte verhogingen (calcium, lood en zink) gemeten, maar deze overschrijden de lokale achtergrondwaarden niet. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor geen van de onderzochte stoffen overschreden, nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Aan de hand van het geheel aan onderzoeksresultaten kan gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmeringen vormt voor de geplande nieuwbouw.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichting gelegen op een gezondeer industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen;
- geluidsgevoelige terreinen.

Onder “woning” worden zowel reguliere als bedrijfswoningen verstaan. Als “ander geluidsgevoelig gebouw” zijn aangewezen onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven. Als “geluidsgevoelig terrein” zijn aangewezen woonwagendstandplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen. De onderhavige bedrijfsontwikkeling is derhalve niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Een nadere beschouwing van de situatie middels een akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

De zogenaamde ‘Wet luchtkwaliteit’ is in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) opgenomen. Toetsing van besluiten aan luchtkwaliteitsnormen wordt in beginsel beperkt tot activiteiten die luchtkwaliteit ‘in betekende mate’ beïnvloeden. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM10 en NO2 niet worden overschreden. In de “Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekende mate’. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m² kantoren. De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van één bedrijfsgebouw en blijft daarmee ruimschoots onder de

vastgestelde norm van 100.000 m² kantoren waarbij de luchtkwaliteit in betekenende mate zou worden beïnvloedt.

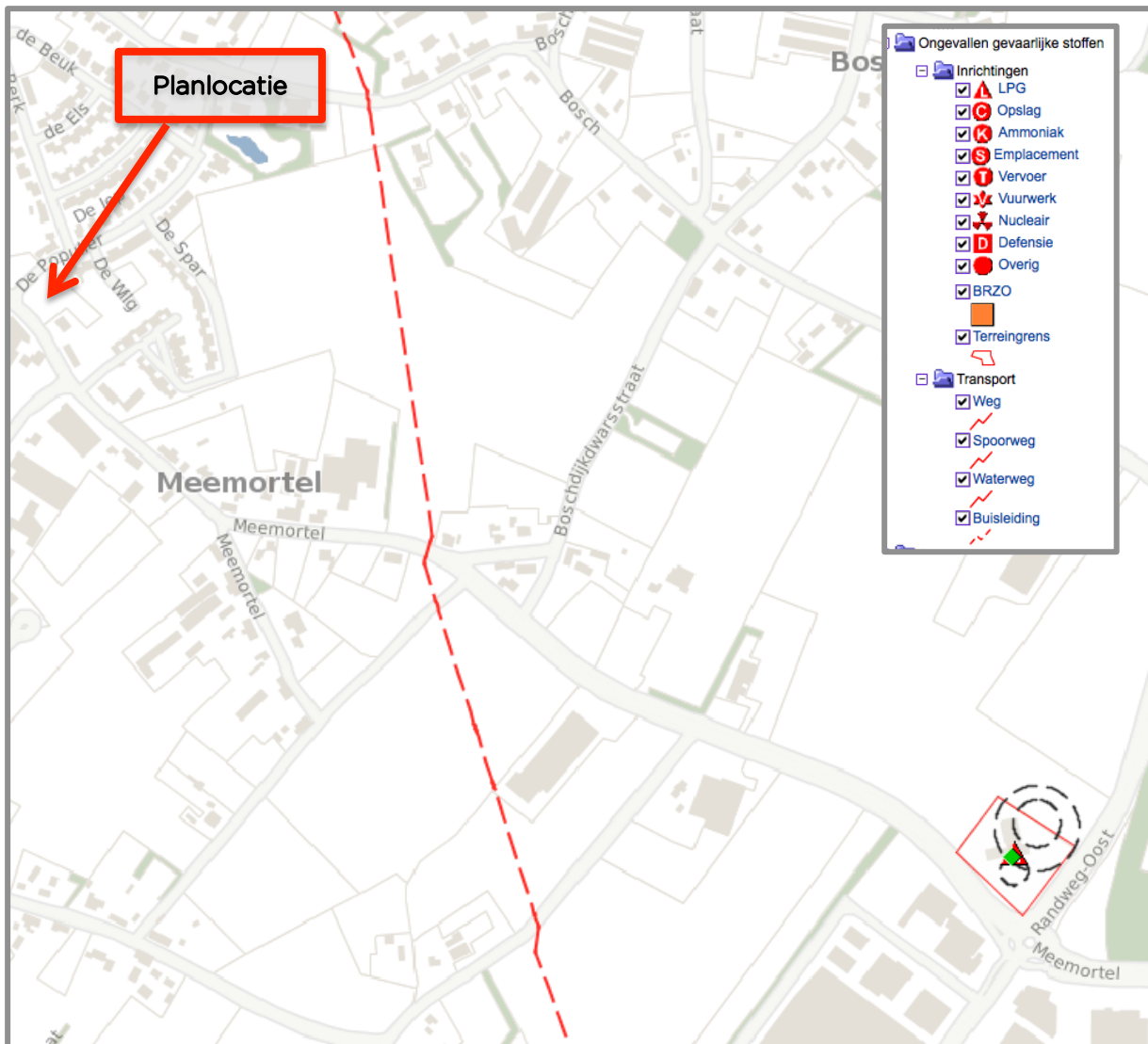
In september 2007 is de luchtkwaliteit in de gemeente Cranendonck beoordeeld door de Milieudienst Regio Eindhoven. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het "Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007". Op basis van uitgangspunten zoals opgenomen in de Regionale milieuverkeerskaart is de luchtkwaliteit in beeld gebracht voor de jaren 2007, 2010, 2015 en 2020. Op basis van het rapport "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2006" kan worden geconcludeerd dat de in de gemeente Cranendonck aanwezige bedrijven in het achtergrondniveau van de luchtkwaliteit zijn meegenomen. Op gemeentelijk niveau hebben ze een te verwaarlozen bijdrage. De rijksweg A2 loopt over gemeentelijk grondgebied. De invloed van deze weg is meegenomen in de berekeningen. Verder zijn met het model CAR II berekeningen uitgevoerd voor de gemeente Cranendonck. De uitkomst is dat op trottoirniveau voor alle jaren en wegen wordt voldaan aan de grenswaarden uit de wet Luchtkwaliteit.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

De risicokaart Noord-Brabant geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid.



Figuur 9: uitsnede Risicokaart Nederland

Uit de risicokaart blijkt dat op een afstand van circa 365 meter van het plangebied een aardgastransportleiding (middendruk) loopt. Het onderhavige bedrijfspereel ligt ruimschoots buiten de beschermingszone van deze leiding. Op een afstand van circa 1100 meter van het plangebied is een tankstation (lpg) gelegen. De risicoafstand behorende bij dit tankstation bedraagt 45 meter. De afstand tot de grens van het invloedsgebied voor de verantwoording groepsrisico bedraagt 150 meter. Aan deze veiligheidsafstanden wordt ruimschoots voldaan. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water (met name in perioden van regenval) gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Het onderhavige perceel is momenteel onbebouwd en onverhard. Middels voorliggend bestemmingsplan wordt ter plekke een bouwvlak van 448 m² geprojecteerd met een bijbehorend bebouwingspercentage van 80%. Bij een volledige bebouwing c.q. verharding zal het verhard oppervlak met maximaal 448 m² toenemen. Op basis van zowel het gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap dient voor de volledige toename van het verhard oppervlak berging gerealiseerd te worden. Uitgaande van een toename van 448 m² verhard oppervlak en een geldend afvoercoëfficiënt van 0,33 l/s/ha komt de rekentool Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO) tot de volgende waarden: $T = 10 + 10\% = 25 \text{ m}^3$. Ten behoeve van het onderhavige plan is derhalve een bergingscapaciteit van 25 m³ nodig bij T=10. De infiltratievoorziening zal in beginsel in de vorm van infiltratiekratten gerealiseerd worden. Om wateroverlast bij T=100 te voorkomen zal een overloopmogelijkheid gerealiseerd worden. Indien de voorziening vol is, kan het overige water via deze overloop uitstromen op het trottoir of straat. Deze overloop zal op een laag punt op enige afstand van de woning gesitueerd worden, zodat bij uitstroom geen wateroverlast bij de woning kan ontstaan.

Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning zal het riolerings- en waterhuishoudkundig ontwerp worden opgesteld. Dit ontwerp dient tevens te voldoen aan de 'Notitie gemeentelijke eisen water bij projecten'. De daadwerkelijk aanleg van de benodigde infiltratievoorziening is gewaarborgd middels een bepaling in de anterieure overeenkomst welke wordt afgesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

Gezien de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied is het extra belangrijk dat het grond- en oppervlaktewater niet wordt verontreinigd als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Daarom zal geen gebruik worden gemaakt van uitloogbare materialen waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen. Ter waarborging is in de regels bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geen activiteiten ondernomen mogen worden die in strijd zijn met de provinciale milieuverordening.

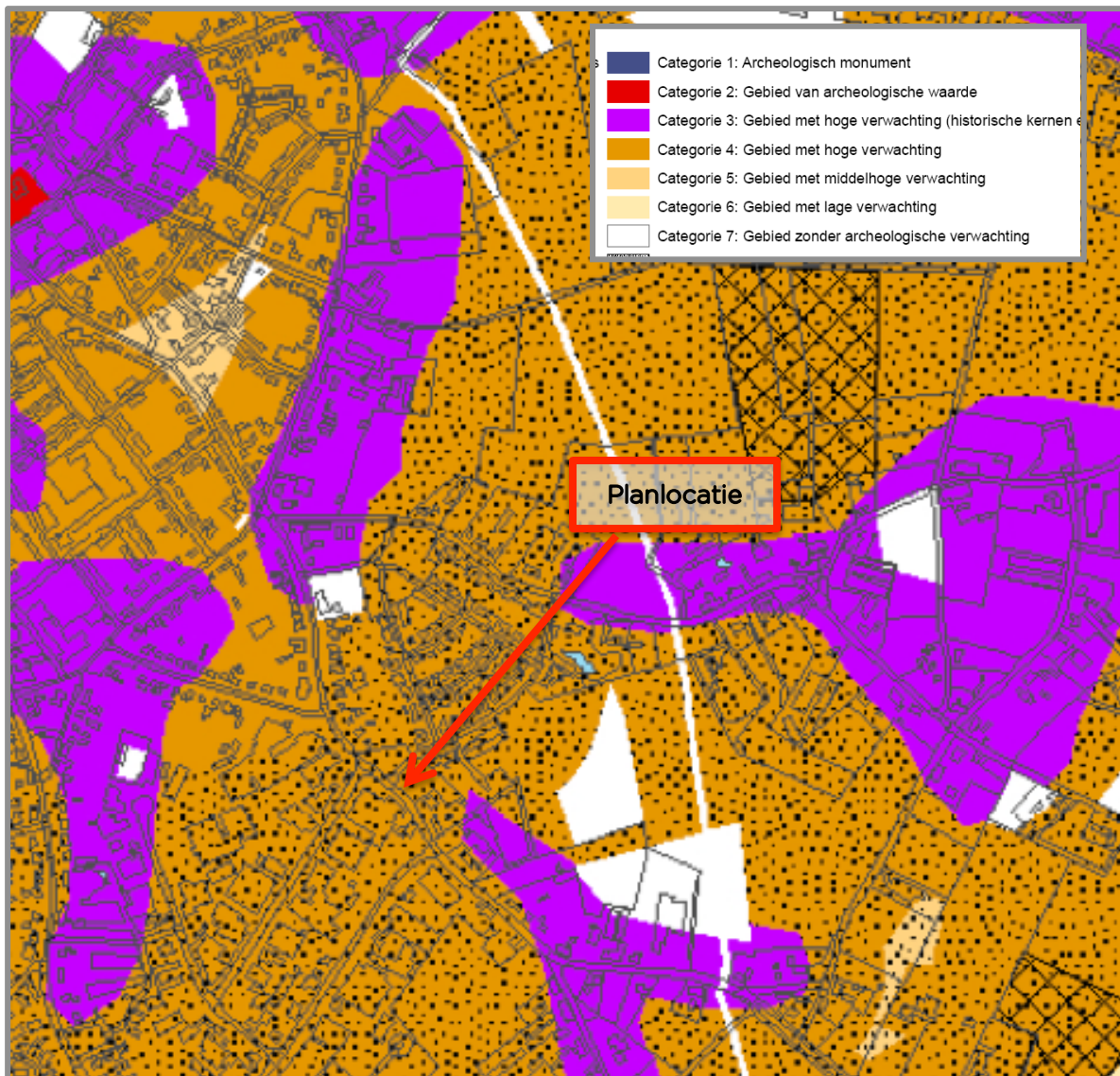
Het afvalwater van de woningen wordt, gescheiden van het hemelwater, aangeboden aan het aanwezige rioleringsstelsel. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling is slechts sprake van een beperkte toename van de hoeveelheid afvalwater. De bestaande riolering beschikt over voldoende capaciteit om deze toename te verwerken.

4.6 Archeologie

Het "Beleidsplan Archeologische monumentenzorg" beschrijft hoe de gemeente Cranendonck in de komende jaren met haar ruimtelijk erfgoed wenst om te gaan. Het ruimtelijk erfgoed betreft niet alleen de archeologisch waardevolle gebieden, maar ook bouwwerken en landschappelijke structuren, die cultuurhistorisch waardevol worden geacht voor de gemeenschappelijke identiteit.

Uitgangspunt is behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. Het archeologisch erfgoed vormt nadrukkelijker de basis van een mogelijke ruimtelijke ontwikkeling. Bouwprojecten dienen het erfgoed zo min mogelijk te schaden. Daarnaast moet cultuurhistorie een inspiratiebron gaan vormen.

Om de aanwezige archeologische waarden inzichtelijk te maken is een archeologische beleidskaart opgesteld door SRE Milieudienst. Het grondgebied van de gemeente Cranendonck is onderverdeeld in een 7-tal categorieën met betrekking tot archeologische verwachtingswaarden.



Figuur 10: uitsnede archeologische beleidskaart

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

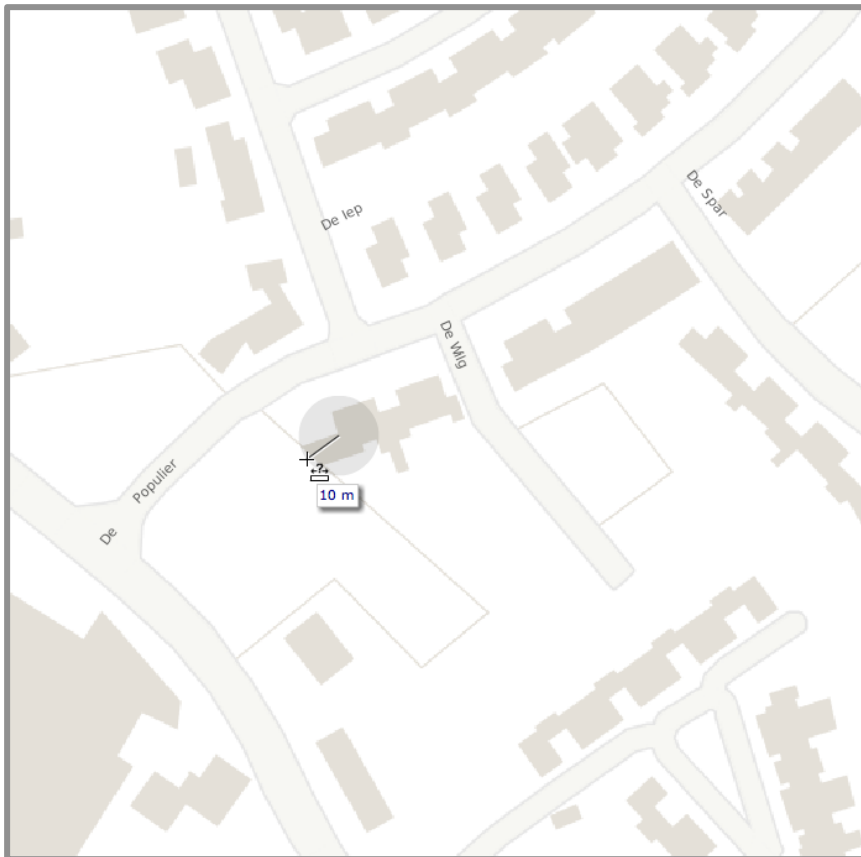
Het onderhavige bouwvlak heeft een oppervlakte van 448 m². Daarbij geldt een bebouwingspercentage van 80%. Op basis van de planregels mag enkel binnen dit bouwvlak worden gebouwd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de potentiële bodemingrepen maximaal 358 m² bedragen en hiermee binnen de toegestane verstoringsoppervlakte van 500 m² blijven. Verder archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Volledigheidshalve zal voor de planlocatie de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ worden opgenomen. Zodoende wordt het behoud en bescherming van eventuele waardevolle archeologische informatie in de bodem, voldoende veiliggesteld voor eventuele ontwikkelingen in de toekomst.

4.7 Hinderlijke bedrijvigheid

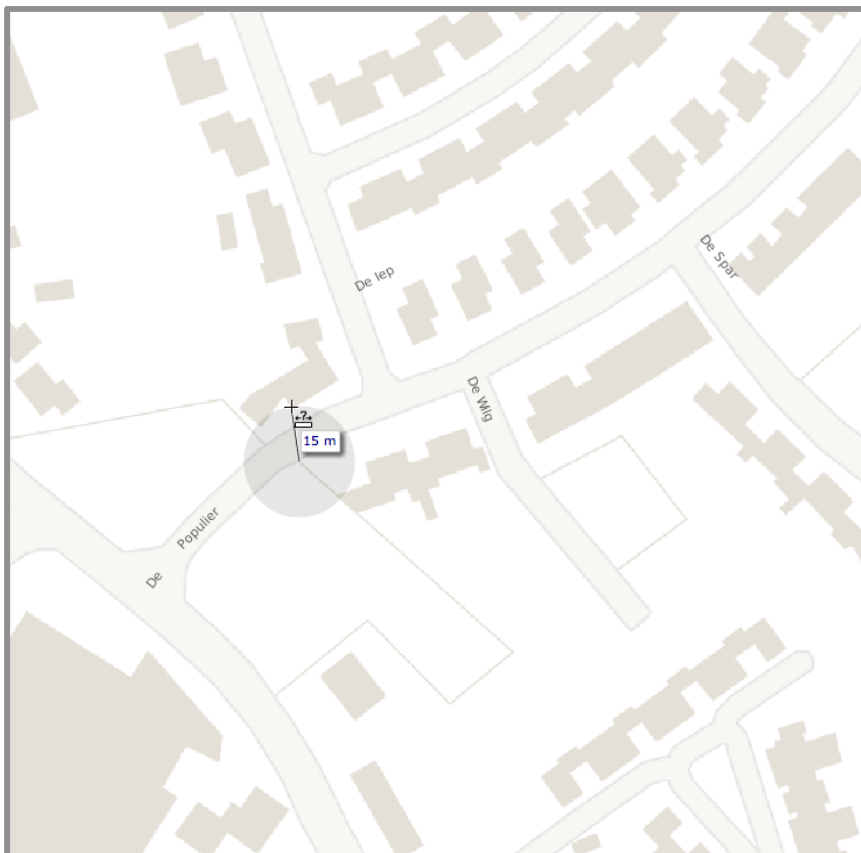
Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient de invloed van de nieuw te vestigen bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen te worden. Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt gebruik gemaakt van de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering". uit 2009. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Voorliggend wijzigingsplan maakt ter plekke de vestiging van bedrijvigheid in milieucategorie 1 mogelijk. In de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt voor categorie 1 bedrijven een richtafstand van 10 meter aanbevolen. Gezien de situering aan de hoofdontsluitingsweg Meemortel en het tegenovergelegen bedrijventerrein Meemortel kan hier gesproken worden van een omgevingstype 'gemengd gebied'. Volgens de genoemde VNG-brochure kunnen de richtafstanden dan, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. De te respecteren richtafstand kan dan van 10 naar 0 meter worden verlaagd.

Deze richtafstand geldt in beginsel tussen enerzijds de grens van de bestemming van het bedrijf en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning. De dichtstbij gelegen woningen zijn de woningen aan De Populier nummer 3 en 6. De afstand tot nummer 3 bedraagt 15 meter. De afstand tot nummer 6 bedraagt 10 meter. In beide gevallen wordt voldaan aan de geldende richtafstand van 0 meter.



Figuur 11: richtafstand woning De Populier 6



Figuur 12 richtafstand woning De Populier 3

4.8 Natuur, flora en fauna

De Groene Hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Het plangebied is niet gelegen in de GHS en is evenmin gelegen in gebied dat is aangewezen als vogel- of habitatrichtlijngebied. In het kader van de Flora- en faunawet moet inzicht worden geboden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of leefgebied zal bezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen.

Het onderhavige perceel vormt de entree naar de wijk Boschakkers en gelegen tegenover het bedrijventerrein De Meemortel. De directe omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing (Boschakkers) en bedrijfsbebouwing (BT Meemortel). De planlocatie bestaat uit grasland; er is geen bebouwing, verharding of opgaande beplanting aanwezig. Het terrein is derhalve ongeschikt als onderkomen voor vleermuizen of struweelvogels. Het huidige gebruik betreft het incidenteel en hobbymatig houden van dieren. De weide wordt structureel onderhouden en gemaaid.

Ten behoeve van de voorgestane ontwikkeling is door M & A Milieuadviesbureau BV (rapportnummer XXX, d.d. XXX) een Quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd. PM

4.9 Molenbiotoop

Op de hoek Meemortel/Burgemeester van Ginnekenstraat is de stellingmolen 'Nooit Gedagt' gelegen. Er is aandacht gewenst voor de zogenaamde 'molenbiotoop'; de vrije ruimte die een molen nodig heeft om te kunnen functioneren. De hoogte van de bebouwing moet daarom voldoen aan de volgende eisen:

- binnen een afstand van 100 m van de molen mag gebouwd worden tot een bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiel van de molen;
- binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen mag worden gebouwd tot een bouwhoogte gelijk aan de hoogte bepaald met de biotoopformule:
 - $H(x) = x/n+c*z$, waarin;
 - $H(x)$ = maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x (in meters);
 - x = afstand van een obstakel tot de molen (in meters);
 - n = een constante, afhankelijk van de ruwheid van de omgeving en de maximaal toelaatbare windreductie. Voor het gebied rond de molen is deze constante bepaald op 50 (gesloten gebied);
 - c = een constante, afhankelijk van de maximaal toelaatbare windreductie, gewoonlijk de waarde 0,2;
 - z = askophoogte (helft van lengte gevucht + eventueel de hoogte van de belt, berg of stelling). Voor molen "Nooit Gedagt" geldt $z = 24,60/2 + 5,40 = 17,70$ m.

Het onderhavige bouwperceel ligt om een afstand van 170 meter tot de molen. Het toepassen van de formule leidt tot een maximale bouwhoogte van 6,94 m. Op de verbeelding bij voorliggend bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 6,5 m weergegeven. Op deze wijze is de molenbiotoop voldoende veiliggesteld en is het niet meer noodzakelijk om de molenbiotoop zelf op te nemen.

4.10 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. In het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.

Mogelijk zijn wel diverse niet-planologisch relevante leidingen (rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) aanwezig. Bij de uiteindelijke feitelijke bouwwerkzaamheden dient hiermee rekening te worden gehouden. Het is wettelijk verplicht om uiterlijk 3 werkdagen voor de graafwerkzaamheden een Graafmelding te doen bij het Kadaster. Na het verwerken van deze melding geven de netbeheerders die ondergrondse kabels en leidingen in het gebied hebben liggen digitaal informatie over de ligging van die kabels en leidingen. Aan de hand van deze informatie kan te zijner tijd zorgvuldig gegraven worden. Zodoende wordt graafschade en kabels en leidingen voorkomen.

5 Bestemmingsplan

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

5.2 Toelichting op regels

Voor de regels is aangesloten op de systematiek van het concept voorontwerpbestemmingsplan 'Kom Budel' welke momenteel in voorbereiding is.

Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Begrippen (artikel 1):

Artikel 1 van de planregels bevat beschrijvingen van begrippen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschil in interpretatie mogelijk is.

Wijze van meten (artikel 2):

In artikel 2 wordt aangegeven op welke manier de hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2: 'Bestemmingsregels'

Ten behoeve van een logische en eenduidige opbouw wordt telkens het navolgende stramien voor de diverse bestemmingsregelingen aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving:
Hierin wordt een omschrijving van de bestemming gegeven, alsmede welk gebruik binnen deze bestemming is toegestaan.
- Bouwregels:
Hierin wordt bepaald aan welke voorwaarden de gebouwen en bouwwerken moeten voldoen.
- Afwijken van de bouwregels:
Geeft aan van welke bouwregels, en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.
- Specifieke gebruiksregels:
Geeft aan welk gebruik van de gronden of de daarop aanwezige gebouwen of bouwwerken in ieder geval als strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 Wabo moet worden aangemerkt.
- Afwijken van de gebruiksregels:
Geeft aan van welke gebruiksregels, ten behoeve van welk gebruik en binnen welke grenzen, door het college van Burgemeester en Wethouders middels een omgevingsvergunning kan worden afgeweken.

De in het plan opgenomen bestemmingen worden hierna nader toegelicht:

Bedrijf (artikel 3):

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 1 welke voorkomen op de bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Tevens zijn toegestaan de bijbehorende voorzieningen zoals verkeer- en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Waarde – Archeologie 4 (artikel 4)

Ter plaatse van deze dubbelbestemming is het gemeentelijk archeologisch beleid van toepassing met een ondergrens van 500m² voor de noodzakelijkheid van archeologisch onderzoek.

Hoofdstuk 3: 'Algemene regels'

Omvat regels en bepalingen die betrekking hebben op het gehele plangebied.

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 5):

Dit artikel geeft aan dat grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan niet nog eens mag worden meegeteld bij een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning.

Algemene gebruiksregels (artikel 6)

In de Algemene gebruiksregels is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

Algemene aanduidingsregels (artikel 7)

In dit artikel worden regels gesteld m.b.t. de in het plangebied aanwezige zones die vanuit milieutechnisch oogpunt een vorm van planologische bescherming behoeven dan wel welke zones belemmeringen opwerpen voor gevoelige functies. Het betreft de zones 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'geluidszone – industrie'.

Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels (artikel 8 en 9)

In de Algemene afwijkingsregels en Algemene wijzigingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Bevat onder andere de bepalingen die betrekking hebben op:

Overgangsrecht (artikel 10):

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd), mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Slotregel (artikel 11):

Dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

5.3 Toelichting op verbeelding

De planverbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. Voor de benaming van de verschillende bestemmingen en de kleuren van de bestemmingen zijn de huidige richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen overgenomen.

Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' gekregen. Voorts zijn opgenomen de aanduidingen 'grondwaterbeschermingsgebied', 'bouwvlak', 'maximale goot- en bouwhoogte' (6,5 meter) en 'bebouwingspercentage (80%)'.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan mogelijk wordt gemaakt als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze eis geldt niet indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een hoofdgebouw in de vorm van een bedrijfsgebouw mogelijk. Het kostenverhaal zal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Cranendonck en de initiatiefnemer. Het opstellen van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

- Waterschap de Dommel;
- Provincie Noord-Brabant;

PM reacties

Terinzagelegging ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met alle relevante stukken vanaf PM tot en met PM ter inzage gelegen en tevens werd het langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om zienswijzen naar voren te brengen.

PM reacties

Bijlage

1. Bodemonderzoek

2. QuickScan flora en fauna