

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN TOELICHTING EN BIJLAGEN

**Ruimte voor Ruimte
BERGBOSWEG ONG. BUDEL
gemeente Cranendonck**

IDN: NL.IMRO.1706.BPBG3005.VAST

**Crijns Rentmeesters bv
mr. E.G.H. Göertz**

13 september 2011

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Inleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	9
1.4 Vigerend bestemmingsplan	10
1.5 Leeswijzer	11
2. BELEIDSKADER	13
2.1 Rijksbeleid	13
2.1.1 Nota Ruimte	13
2.1.2 Nota Mensen Wensen Wonen	13
2.2 Provinciaal beleid	14
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011	14
2.2.3 Groene hoofdstructuur/groen blauwe mantel	15
2.2.4 Reconstructieplan Boven-Dommel	17
2.2.5 De regeling Ruimte voor Ruimte	18
2.3 Gemeentelijk beleid	21
2.3.1 Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009	21
2.3.2 StructuurvisiePlus 1999 gemeente Cranendonck/ Ruimtelijke ontwikkelingsvisie gemeente Cranendonck	21
2.3.3 Visie Cranendonck 2009-2024	22
2.3.4 Mantelzorgbeleid	22
3. PROJECTPROFIEL	23
3.1 Ruimtelijke structuur omgeving plangebied	23
3.1.1 Landschappelijke structuur	23
3.1.2 Bebouwingsstructuur	24
3.1.3 Infrastructuur	24
3.1.4 Foto's van de omgeving	24
3.1.5 Historische context situatie	25
3.2 Huidige situatie plangebied	25
3.3 Toekomstige situatie plangebied	26
3.3.1 Bebouwing plangebied	26
3.3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden	26
3.3.3 Bebouwingsvoorschriften	26
3.3.4 Landschappelijke inpassing	28
4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
4.1 Geurhinder	29
4.1.1 Inleiding	29
4.1.2 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	29
4.1.3 Voorgrondbelasting	30

4.1.4	Achtergrondbelasting	32
4.1.5	Conclusie	32
4.2	Bodemgesteldheid	33
4.3	Externe veiligheid	33
4.3.1	Bedrijven	33
4.3.2	Transport	33
4.3.3	Buis- en hoogspanningsleidingen	33
4.4	Geluid	33
4.5	Luchtkwaliteit	34
4.5.1	Wet luchtkwaliteit	34
4.5.2	Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007	34
4.6	Natuur	34
4.6.1	Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrichtlijngebied	34
4.6.2	Flora- en faunawet	35
4.7	Cultuurhistorie	37
4.8	Archeologie	37
4.9	Volkshuisvestingsaspecten	38
4.10	Verkeer/infrastructuur en verkeerskundige beoordeling	39
4.11	Kabels en leidingen	39
4.12	LPG installatie/opslag en rioolzuiveringsinstallaties	39
5.	WATER	41
5.1	Watertoets	41
5.2	Relevant beleid	41
5.2.1	Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'	41
5.2.2	Waterbeheerplan III 'Krachtig water'	41
5.2.3	Emissiebeheerplan fase I, 'Koersen op schoon water'	42
5.2.4	Waterbergingsvisie	42
5.2.5	Keur oppervlaktewateren	42
5.2.6	Gebiedsgericht vergunningen- en ontheffingenbeleid (attentiegebieden)	43
5.2.7	Beleidsnota Stedelijk Water	43
5.2.8	Kadernota 'Stedelijk water'	44
5.3	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	44
5.4	Hydrologisch neutraal bouwen	44
5.4.1	Verhard oppervlak	45
5.4.2	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	45
5.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	46
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Algemene toelichting verbeelding	47
6.3	Algemene toelichting regels	47
6.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	47
6.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	47
6.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	48

6.3.4	Hoofdstuk 4 Overgang en slotregels	48
6.4	Toelichting bestemming	49
7.	UITVOERBAARHEID	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid	51
7.1.1	Economische gevolgen project	51
7.1.2	Quick scan naar eventuele planschade	51
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
8.	PROCEDURE	53
8.1	Inspraakprocedure	53
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	53
8.3.	Zienswijzen	54
8.3	Procedure	54

BIJLAGEN

- Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel, 8 oktober 2010, kenmerk Z710/U607.
- Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant, 25 oktober 2010, kenmerk C1719261/2346330.
- Vooroverlegreactie Heemkundekring De Baronie van Cranendonck, 11 oktober 2010.
- Bureauonderzoek en karterend veldonderzoek door middel van boringen, Synthegra bv, rapportnummer S083261, d.d. 12 augustus 2008;
- Verkennend bodemonderzoek Bergbosweg (ong.) te Budel, Aeres Milieu, rapportnummer AM08197, d.d. 26 augustus 2008;
- Notitie flora en fauna Bergbosweg ongenummerd Budel, Bureau Meervelt, rapportnummer 10-053, d.d. 3 juni 2010;
- Raadsbesluit gemeente Cranendonck, d.d. 13 september 2011.

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

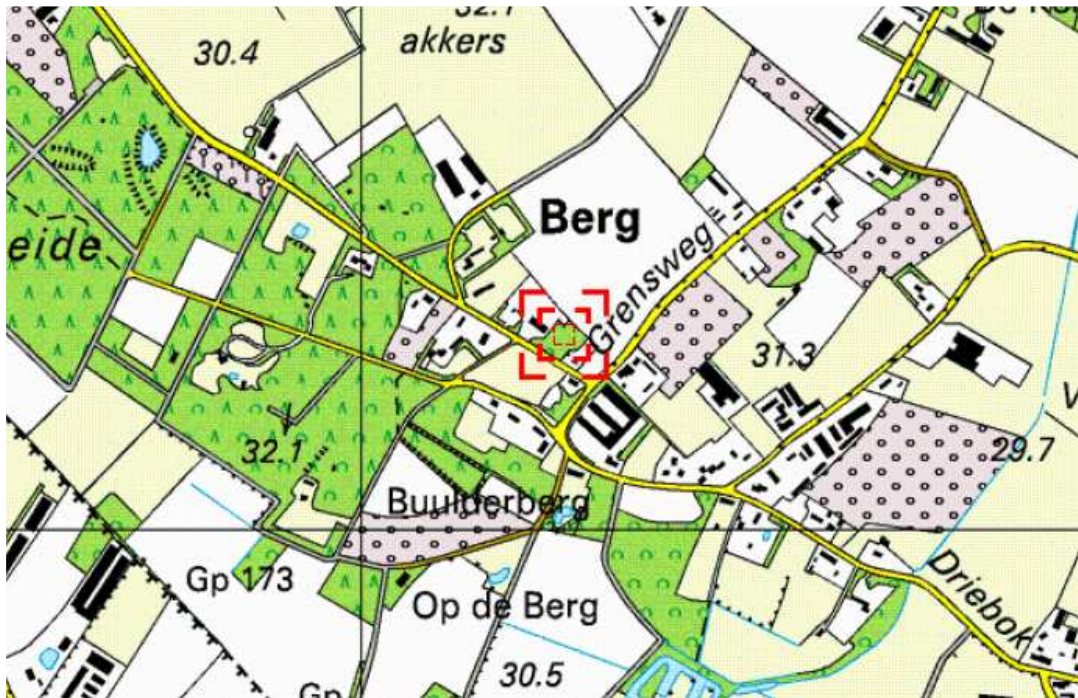
Door de heer L.A.P. Brouns is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte 'Bergbosweg ong. Budel'. De heer Brouns is voornemens een perceel gelegen in de bebouwingsconcentratie Bergbosweg-Berg-Voorterdijk te herontwikkelen naar een woonperceel voor de oprichting van één vrijstaande woning. De herontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Hiervoor dienen de initiatiefnemers de benodigde documenten aan te leveren. Het bestemmingsplan 'Bergbosweg ong. Budel' bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en bijlagen bij de toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bergbosweg ten westen van de kern Budel en ten zuiden van de kern Gastel, in de gemeente Cranendonck. Het plangebied behoort tot de bebouwingsconcentratie 'Bergbosweg-Berg-Voorterdijk'. Figuur 1 betreft een luchtfoto overzicht van het plangebied en de directe omgeving hiervan. Figuur 2 geeft het plangebied op de topografische kaart weer.

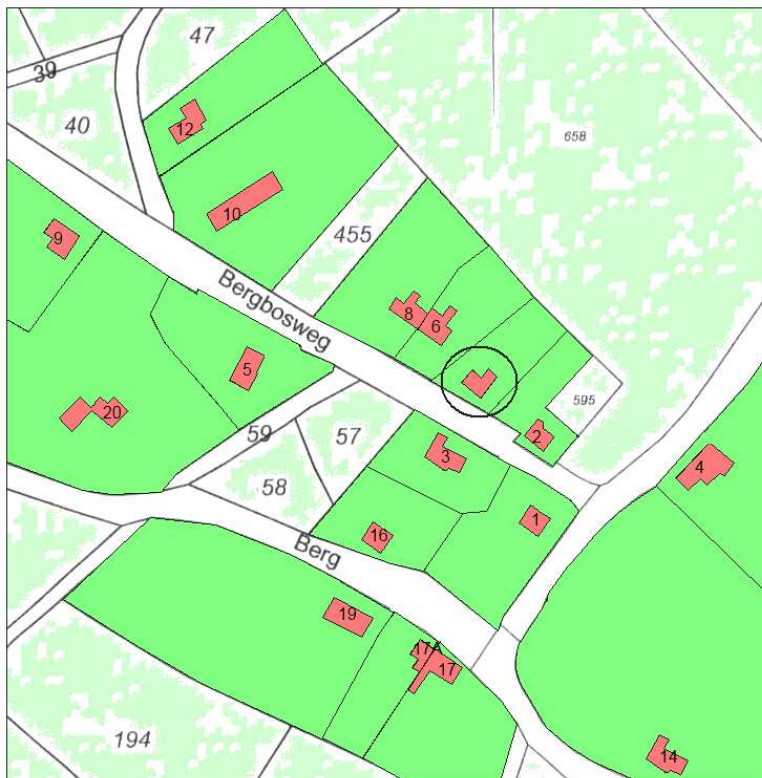


Figuur 1. Locatieoverzicht plangebied.



Figuur 2. Topografische kaart plangebied en omgeving.

In het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een agrarisch perceel. De historisch gegroeide concentratie van oorspronkelijk agrarische bedrijven kent momenteel een gebruik van met name burgerwoningen. De erven en tuinen worden afgewisseld met open agrarische percelen, beplante percelen en uiteenlopende beplantingselementen zoals singels, hagen en solitaire bomen. In figuur 3 is een overzicht van de (burger)woningen in het bebouwingscluster weergegeven.



Figuur 3. Bebouwingscluster Berg met daarin omcirkeld de geprojecteerde woning in het plangebied.

Het plangebied is gelegen tussen de woningen aan de Bergbosweg 2 en de Bergbosweg 6 en betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie H, nummers 801 en 799. De percelen hebben gezamenlijk een oppervlakte van 1.270 m². Figuur 4 betreft een uitsnede van de kadastrale kaart waarop de percelen zijn weergegeven.



Figuur 4. Kadastraal overzicht plangebied.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie Bergbosweg ongenummerd te Budel naar één woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte tot doel. De initiatiefnemer zal daartoe een woningbouwcontingent betrekken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte of via een stoppende agrariër die deelneemt aan de regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling Ruimte voor Ruimte maakt het mogelijk om ter compensatie voor sloop van intensieve veehouderijbedrijven in de concentratiegebieden, woningen op te richten op planologisch geschikte locaties daarvoor.

Bij schrijven van de gemeente Cranendonck van 5 juni 2008 heeft de gemeente Cranendonck in principe medewerking toegezegd aan de herontwikkeling van het plangebied naar een locatie met één Ruimte voor Ruimte woning, mits voldaan wordt aan de randvoorwaarden zoals genoemd in de principemedewerking. Dit betreffen de randvoorwaarden:

- er dient voldaan te worden aan de beleidsregel Ruimte voor Ruimte;
- er dient een verhaalscontract te worden getekend;
- er dient een voorstel omtrent GHS compensatie te worden aangeleverd;
- akkoord gaan met het laten nemen van een voorbereidingsbesluit door de Raad;
- formele aanvraag voor 1 juli 2008 bij het volgen van een artikel 19 lid 1 WRO (oud) procedure.

In deze bestemmingsplantoelichting is gemotiveerd dat aan de beleidsregels Ruimte voor Ruimte wordt voldaan. De initiatiefnemer ondertekent een verhaalscontract met de gemeente Cranendonck en gaat akkoord met het laten nemen van een voorbereidingsbesluit. Van een artikel 19 lid 1 WRO (oud) procedure is geen sprake meer en tevens is er geen sprake meer van een GHS-compensatie omdat het perceel geen natuurwaarden heeft. Het perceel is ook niet als zodanig bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied.

Bij raadsbesluit d.d. 19 februari 2009 (registratienummer 2009 – 027) heeft de gemeenteraad besloten medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de heer Brouns aan de Bergbosweg ongenummerd te Budel middels een bestemmingsplan. Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is een eenduidige en uniforme juridische regeling opstellen voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied aan de Bergbosweg te Budel is het vigerende bestemmingsplan het bestemmingsplan: 'Buitengebied Cranendonck'. Dit bestemmingsplan is door de gemeente gewijzigd vastgesteld op 8 december 2009. Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning is binnen de vigerende regels niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om de beoogde Ruimte voor Ruimte woning te kunnen realiseren. Figuur 5 betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 5. Aanduiding plangebied in het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige bestemmingsplantoelichting worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische- en planologische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 5 wordt het aspect water beschreven met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 6 omvat de juridische beschrijving van het plan. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt tenslotte de procedure beschreven.

2. BELEIDSKADER

2.6 Rijksbeleid

2.6.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en gemeenten. Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn:

- de gemeenten in de landelijke gebieden hebben net als alle andere gemeenten een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van hun bevolking tegemoet te komen;
- vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'.

Het plangebied wordt herontwikkeld met toepassing van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Met deze regeling worden handvaten geboden voor het herontwikkelen van locaties in kernrandzones en bebouwingsconcentraties. Voorkomen wordt dat het platteland 'op slot' wordt gezet. Met de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt meer ruimte voor ontwikkelingen geboden in een gebied met een multifunctioneel karakter. De beoogde herontwikkeling is passend binnen het beleidskader van de Nota Ruimte.

2.6.2 Nota Mensen Wensen Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst. Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap;
- het scheppen van kansen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen geestelijk en lichamelijk gehandicapt;
- het bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen;
- het verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum;
- het verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen, onder andere nieuwe landgoederen en 'Ruimte voor Ruimte'.

Het realiseren van een woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt in de Nota Mensen, Wensen, Wonen wordt expliciet aangegeven als één van de kernopgaven om de landelijke

woonkwaliteit te verbeteren. Het betreft de ontwikkeling van woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap. Het project past dus zeer goed in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen, Wensen, Wonen.

2.7 Provinciaal beleid

2.7.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 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 veeontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte 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. Deze Verordening wordt hierna besproken.

2.7.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 17 december 2010. Deze Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

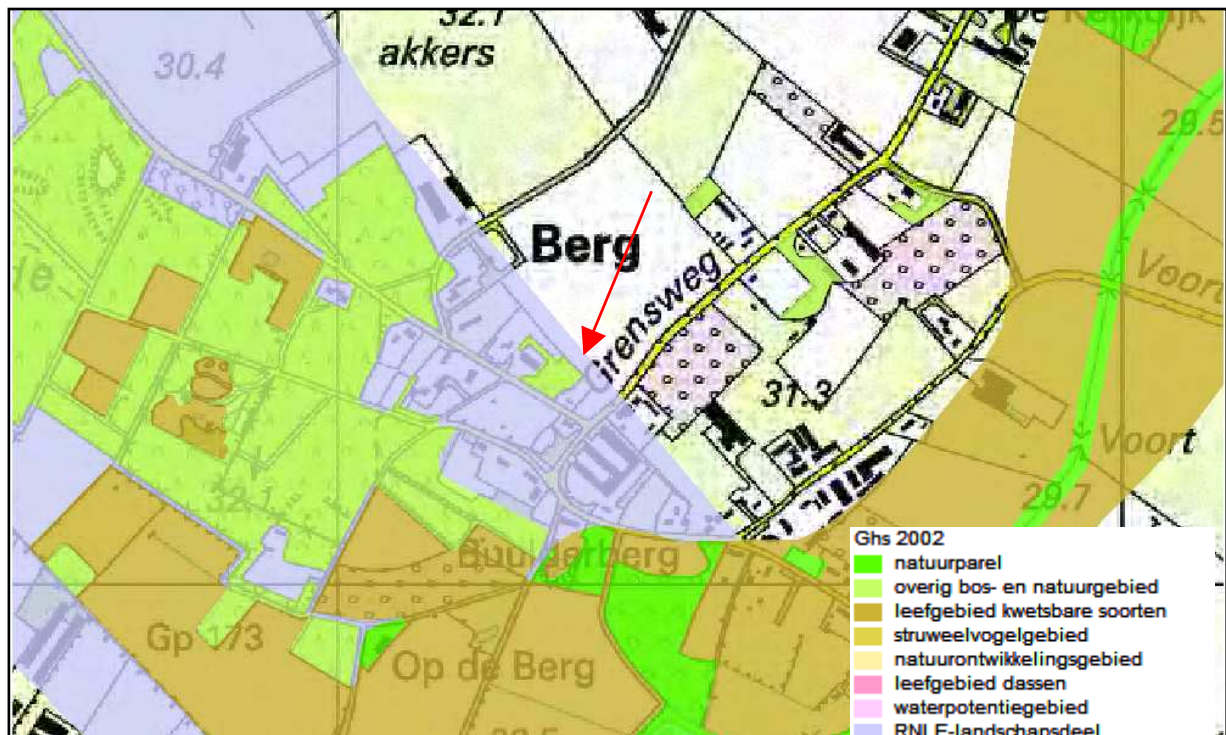
- stedelijke ontwikkeling;

- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur en groenblauwe structuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapenhouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte-regeling;

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in stedelijk gebied of in een zoekgebied voor verstedelijking. De onderhavige ontwikkeling ziet op een herontwikkeling in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is verankerd in de Verordening ruimte. De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde kaders.

2.7.3 Groene hoofdstructuur/groen blauwe mantel

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. Figuur 6 betreft een uitsnede van de ligging van de GHS ten opzichte van het plangebied.



Figuur 6. Ligging plangebied ten opzichte van GHS.

Het plangebied is aangeduid als gelegen in de GHS en heeft de nadere aanduiding: 'overig bos- en natuurgebied'. Het betreft een 'Natuurgebiedsplan 2003'. De ontwikkeling van een woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is niet mogelijk in de GHS. Derhalve is bij de provincie het verzoek neergelegd om de GHS ter plaatse op te heffen. De reactie van de provincie d.d. 4 maart 2008 luidt:

“Het betreft hier een geïsoleerd GHS-perceel, dat zich ons inziens goed leent voor uitwisseling en compensatie. Beleidsmatig is het echter niet toegestaan GHS uit te ruilen. Willen we dat hier toch, dan zal hiervoor een ‘uitzondering op basis van maatwerk’ gemaakt moeten worden. Vanwege de geïsoleerde ligging en de lage ecologische waarde van het sparrenbos, kan een kwaliteitsslag gemaakt worden als op een ecologisch kansrijke plaats gecompenseerd wordt. De initiatiefnemer zal daarom met een voorstel voor een compensatielocatie moeten komen, waarbij conform de Boswet minimaal 1:1 gecompenseerd dient te worden op een gelijkwaardige locatie en volgens het aldaar geldende natuurdoeltype + 1/3 deel kwaliteitstoelage. De Handleiding Natuurcompensatie is hier leidend. De eiken moeten bespaard blijven. Concluderend: mits rekening gehouden met de genoemde eisen, kan hiervoor een uitzondering gemaakt worden.”

De omgeving van het plangebied is aangeduid als RNLE. Een RNLE-landschapsdeel bestaat uit landbouwgronden die tot een regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) wordt gerekend vanwege hun ligging in de omgeving van belangrijke bos- en natuurgebieden. Ze hebben een bufferfunctie voor deze gebieden. De nieuwe woning wordt echter aan de Bergbosweg ontwikkeld tussen en aansluitend aan bestaande bebouwing in de bebouwingsconcentratie.

Voor het kappen van de kerstdennen binnen het plangebied hoeft alleen een kapvergunning aangevraagd te worden. Dat is inmiddels gebeurd. Daarin is een herplantplicht van circa acht bomen opgenomen. Er is gezien de afmetingen van het perceel waarop de dennen staan, het betreft een perceel met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m², geen sprake van een bosperceel. Er hoeft dan ook geen natuurcompensatie plaats te vinden, anders dan de herplantplicht van de bomen op eigen perceel zoals hierboven omschreven.

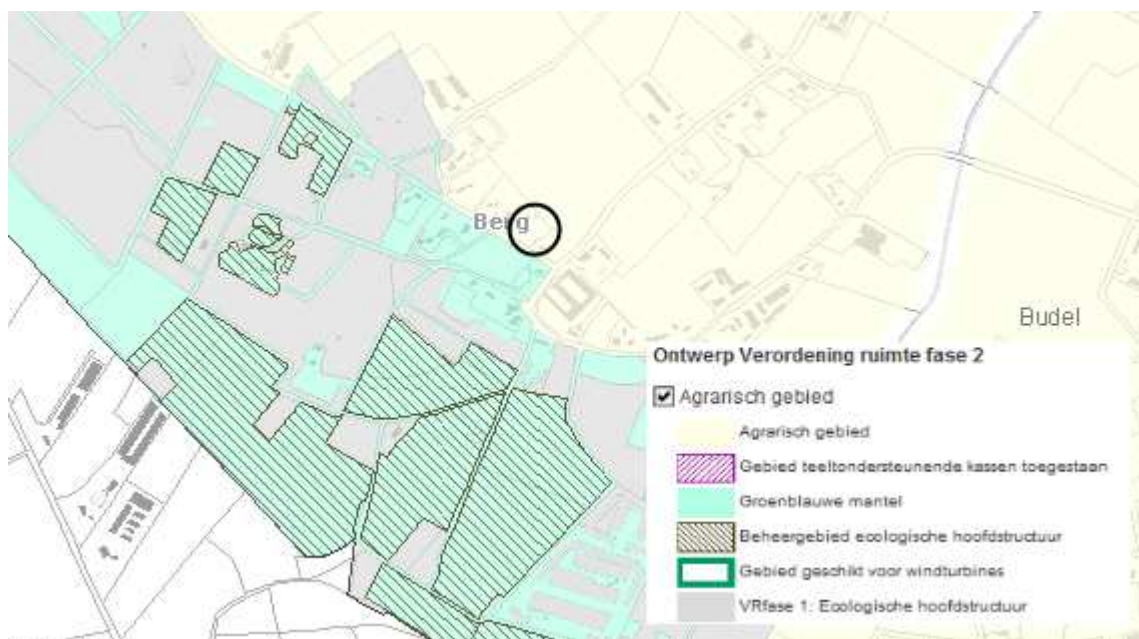
De GHS is in de Verordening ruimte vervangen een zonerings met een groenblauwe mantel. In de Verordening ruimte worden twee robuuste structuren uitgewerkt; de agrarische structuur en de groenblauwe structuur. In de agrarische structuur is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen en werken. De provincie Noord-Brabant stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leiden tot een sterke plattelands-economie. Daarnaast zet de provincie in op de groenblauwe structuur, gekoppeld aan het water- en natuursysteem van Brabant. Het concept van de EHS wordt versterkt door dit sterker te gaan koppelen aan het watersysteem. Ook tussen grote stedelijke kernen streeft de provincie naar behoud en ontwikkeling van groenblauwe gebieden. Ook hier is het recreatieve medegebruik en de landschappelijke kwaliteit van groot belang. Het beleid in de groenblauwe structuur is gericht op behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden. Daarnaast is de ontwikkeling van een natuurlijk en robuust watersysteem van belang. De groenblauwe structuur bestaat uit drie perspectieven:

- het kerngebied groenblauw;
- de groenblauwe mantel;
- de gebieden voor waterberging.

Het kerngebied groenblauw bestaat uit de EHS inclusief de ecologische verbindingszones en de gebieden voor behoud en herstel van watersystemen. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, als ook het stedelijk gebied. Het kerngebied groenblauw wordt ommanteld met gebieden om de kernen te versterken én te verbinden. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Door in de groenblauwe mantel in te zetten op

het behoud én ontwikkeling van natuur en water(-beheer) wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw. De groenblauwe mantel ondersteunt het beleid van de groenblauwe kern, maar heeft óók eigenstandige betekenis voor biodiversiteit, water en landschap. Binnen de groenblauwe mantel zijn de zogenaamde “beheersgebieden” van de EHS opgenomen. In het beheersgebied EHS wordt op agrarische gronden gewerkt aan inrichting en beheer van natuur en landschap en de kwaliteitsverbetering daarvan.

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in een agrarisch gebied en niet gelegen in een groenblauwe mantel. De ontwikkeling van een woning past binnen deze aanduiding. Compensatie van natuurwaarden is hierin niet aan de orde. Van de aanwezigheid van natuurwaarden is immers geen sprake. Figuur 7 betreft een uitsnede van de plankaart uit de concept Verordening ruimte waarop het plangebied is aangeduid.



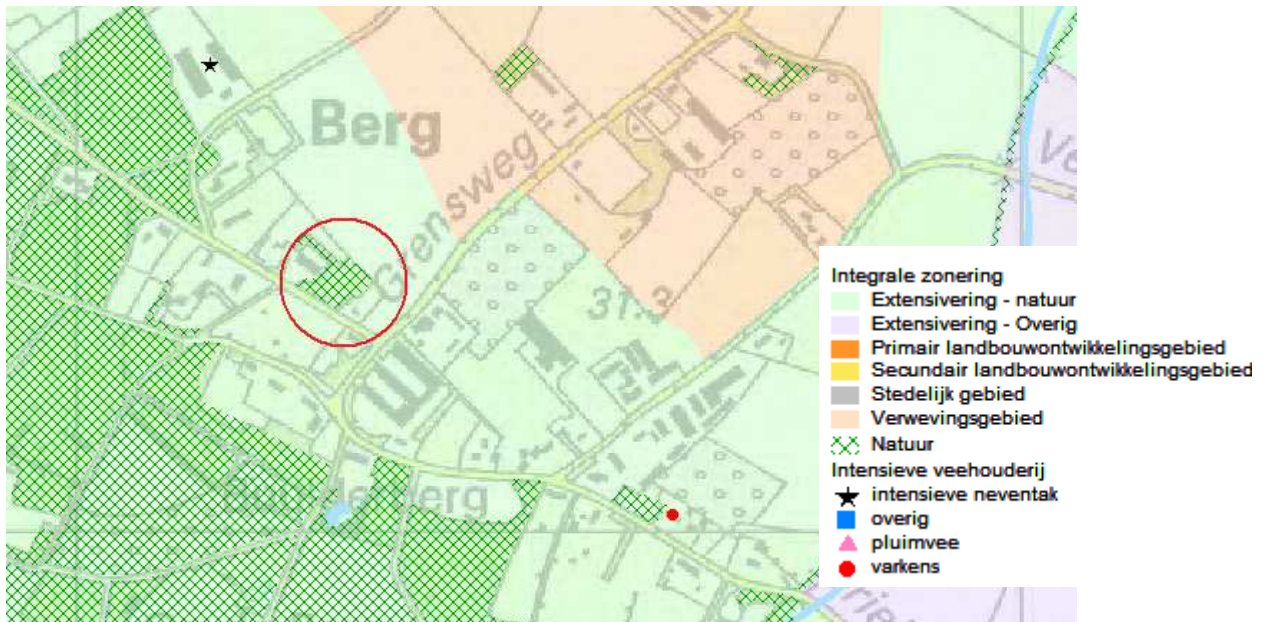
Figuur 7. Aanduiding plangebied in ontwerp Verordening ruimte.

2.7.4 Reconstructieplan Boven-Dommel

De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de zogenaamde reconstructiegebieden. Voor elk gebied is een reconstructiecommissie aangesteld. In de opgestelde reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoer van het wensbeeld is aangegeven. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonerings in landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden.

Het plangebied behoort tot de gemeente Cranendonck en maakt daarmee deel uit van het reconstructiegebied Boven-Dommel. Dit plan is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 22 april 2005. Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor provincie en gemeente. In het

reconstructieplan is het gebied aangeduid als 'extensiveringsgebied' met het primaat 'natuur'. Figuur 8 betreft een uitsnede van de reconstructieplankaart met daarop het plangebied aangegeven.



Figuur 8. Integrale zonering reconstructieplan Boven-Dommel.

Het doel binnen de extensiveringsgebieden is het behouden en versterken van waarden op het gebied van water, bodem, natuur, bos, landschap en cultuurhistorie. Daarnaast is er ruimte voor wonen, grondgebonden landbouw, kleinschalige en extensieve recreatie. Uitbreiding of vestiging van intensieve veehouderij is niet mogelijk. De locatie is aangeduid als natuur. Dit is abusievelijk gebeurd. De locatie is voorheen beplant geweest met een sparrenbos zonder natuurwaarden. Dit sparrenbos is vanuit een luchtfoto overgenomen als natuur. De herontwikkeling van het plangebied naar een woningbouwlocatie voor één Ruimte voor Ruimte-woning past binnen het beleid van het reconstructieplan.

2.7.5 De regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte is opgenomen in het streekplan van Noord-Brabant 'Brabant in Balans', vastgesteld op 22 februari 2002 en daarna verankerd in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door -zonodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied- de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Onderhavige toelichting is gebaseerd op de regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling Ruimte voor Ruimte wordt hieronder per punt besproken en toegepast op onderhavig initiatief:

1. *In ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m² mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. (Bij salderen moet per te slopen agrarische locatie minimaal 200 m² aan gebouwen gesloopt worden).*

In het plangebied vindt geen sloop plaats. Ten behoeve van de bouw van de woning worden een bouwtitel betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat voor het woningbouwcontingent voldoende stallensloop heeft plaatsgevonden van stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij.

2. *De afwijking van de programmering voor woningbouw mag alleen plaatsvinden in de als de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in één van de reconstructiegebieden Midden- en Oost Brabant.*

De gemeente Cranendonck ligt geheel binnen reconstructiegebied Boven Bommel.

3. *De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen (in Brabant bevatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het pact van Brakkenstein.*

Binnen Noord-Brabant zijn nog geen 3.000 Ruimte voor Ruimte-woningen gerealiseerd. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning past nog in de afwijking van de programmering.

4. *De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.*

Het perceel is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Bergbosweg-Berg-Voorterdijk en vindt plaats aansluitend aan de bestaande bebouwing.

5. *De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.*

Het plangebied is gelegen tussen lintbebouwing aan de Bergbosweg. Een woning op onderhavig perceel past in de ruimtelijke structuur. Bebouwing op dit perceel sluit aan bij de overige lintbebouwing. Aan de overkant van de weg ligt zoals aangegeven in de Visie bebouwingsconcentraties een opengebied. Dit gebied zal echter ook gebruikt worden voor Ruimte voor Ruimte-woningen en zal dus bebouwd (gaan) worden.

6. *De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.*

Het plangebied is aangeduid als gelegen in de groene hoofdstructuur gelegen. Deze aanduiding is echter niet meer aanwezig in het plangebied. Met de provincie is onderhavig herontwikkelingsvoorstel besproken. De conclusie van de provincie is dat er wanneer rekening gehouden wordt met de gestelde eisen, er een uitzondering kan worden gemaakt. Met de vaststelling van de Verordening ruimte fase 2 wordt de GHS ook vervangen door een structuur met een agrarisch gebied en een groen-blauwe mantel. Het plangebied is in de Verordening ruimte ook niet meer aangeduid als gelegen in de groenblauwe mantel, maar in agrarisch gebied.

7. *Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden.*

Ter plaatse van het plangebied is een hoge- of middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde aanwezig. Een verkennend archeologisch onderzoek is uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. Uit deze toelichting blijkt dat er geen landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan bij de beoogde ontwikkeling. In onderhavige

bestemmingsplantoelichting is een waterparagraaf opgenomen waaruit blijkt hoe ter plaatse met water wordt omgegaan.

8. *De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót.*

Er liggen in de directe nabijheid geen agrarische bedrijven. Aan de Voorterdijk liggen wel agrarische bedrijven. Bij de opstelling van dit plan is rekening gehouden met de geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Door het plan worden geen landbouwbedrijven beknót in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook hebben de agrarische bedrijven in de omgeving geen negatieve invloed op het leefklimaat in het plangebied. Dit wordt in onderhavige bestemmingsplantoelichting nader toegelicht in paragraaf 4.1.

9. *Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.* De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving en zal in overeenstemming zijn met de gemeentelijke beleidsregels Ruimte voor Ruimte. In onderhavige bestemmingsplantoelichting is een beeldkwaliteitsplan opgenomen.

10. *De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.*

In het plangebied wordt geen bebouwing gesloopt. De bouwtitel wordt betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte en dat dus geen bedrijfsgebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde gesloopt zijn.

11. *Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst (door middel van inleveren van milieuwinst en 3.500 kg fosfaatrechten) op de desbetreffende locatie is bereikt.*

De bouwtitel wordt betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Zeker is dus dat voldoende bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en voldoende milieuwinst is bereikt. Het certificaat bouwtitel behoort als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan.

12. *Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereiste kan worden afgeweken in het kader van de revitalisering van het buitengebied.*

De bouwtitel wordt betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Zeker is dat voldaan is aan de voorwaarden betreffende de regeling Ruimte voor Ruimte.

13. *Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.*

De bouwtitel wordt betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Zeker is dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

In onderhavige toetsing is uitgegaan van aankoop van een bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Voor vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het certificaat Bouwtitel als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd worden. Het is echter ook mogelijk een contingent te betrekken van een stoppende agrariër waarbij de stallen voldoen aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Indien door de initiatiefnemer bij een particulier een bouwtitel aankoopt zal dit bewijsstukendossier hiervan als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd worden.

2.8 Gemeentelijk beleid

2.8.1 Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009

De gemeente Cranendonck heeft in oktober 2009 de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte Cranendonck 2009' vastgesteld ter vervanging van de gemeentelijke beleidsregels "Beleidsregels Ruimte voor Ruimte" van de gemeente Cranendonck uit 2003. De beleidsregels geven aan welke ruimtelijke en planologische regels een perceel en een te bouwen woning moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een Ruimte voor Ruimte-woning. In de beleidsregels staan de voorwaarden vermeld waaraan Ruimte voor Ruimte-kavels moeten voldoen. Er worden voorwaarden gesteld met betrekking tot de landschappelijke ruimtelijke aspecten, de stedenbouwkundige aspecten, bouwkundige en planologische aspecten en aan milieukundige aspecten. In de hoofdstukken 3 en 4 van onderhavige bestemmingsplantoelichting worden deze aspecten toegelicht ten opzichte van het plangebied.

2.8.2 StructuurvisiePlus 1999 gemeente Cranendonck/ Ruimtelijke ontwikkelingsvisie gemeente Cranendonck

Het gemeentelijk beleid op het gebied van ruimtelijke ordening is verwoord in de StructuurvisiePlus en de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Cranendonck is in 1999 een StructuurvisiePlus opgesteld. Eind 2003 is naar aanleiding van het samenvoegen van de gemeenten Budel en Maarheeze, de ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' opgesteld. Deze ruimtelijke visie is in oktober 2004 vastgesteld. De Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Cranendonck op weg naar 2020' geeft een geactualiseerd ruimtelijk toekomstbeeld voor de gemeente Cranendonck.

Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) vormt de onderlegger voor ruimtelijke ontwikkelingen op middellange termijn en vormt daarbij tegelijkertijd het toetsingskader voor ruimtelijke initiatieven. Het DRS omvat het duurzame, landschappelijke en ruimtelijke raamwerk van de gemeente Cranendonck voor de komende 20 tot 30 jaar. De Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie geeft de ruimtelijke en functionele koers aan voor de komende 15 jaar. De gemeente Cranendonck hanteert wat betreft 'wonen' de volgende koers:

*"Uitgangspunt is in ieder geval dat de gemeente streeft naar inbreiding voor uitbreiding. (...)
Door in de periode tot 2020 ook uit te breiden ontstaat, naast een grotere financiële haalbaarheid, tevens de mogelijkheid een breed aanbod aan woningtypen te garanderen en daarmee alle doelgroepen van beleid te dienen. Voor het uitbreiden geldt wel het uitgangspunt dat dit alleen plaats vindt op de plekken waar geen duurzame waarden voorkomen."*

Met het plan voor de herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw is uitvoerig gekeken naar de gebiedswaarden. Met de realisatie van het plan worden, zoals onderbouwd in onderhavige toelichting, geen belangrijke natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden aangetast.

2.8.3 Visie Cranendonck 2009-2024

De strategische visie is koersbepalend voor de komende 15 jaar en dient als toetssteen voor beleidsmedewerkers, college(s) 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 worden hierna genoemd.

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

- het behouden versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente;
- het behouden en versterken van het eigene van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
- het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit;
- 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;
- het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in anderen kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen;
- 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;
- het streven naar behoud van inwoneraantal.

Samengevat gaat het om: "als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen". Met de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning wordt een vrije kavel voor een particulier gerealiseerd. Bovendien kan de bouw van de woning bijdragen aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

2.8.4 Mantelzorgbeleid

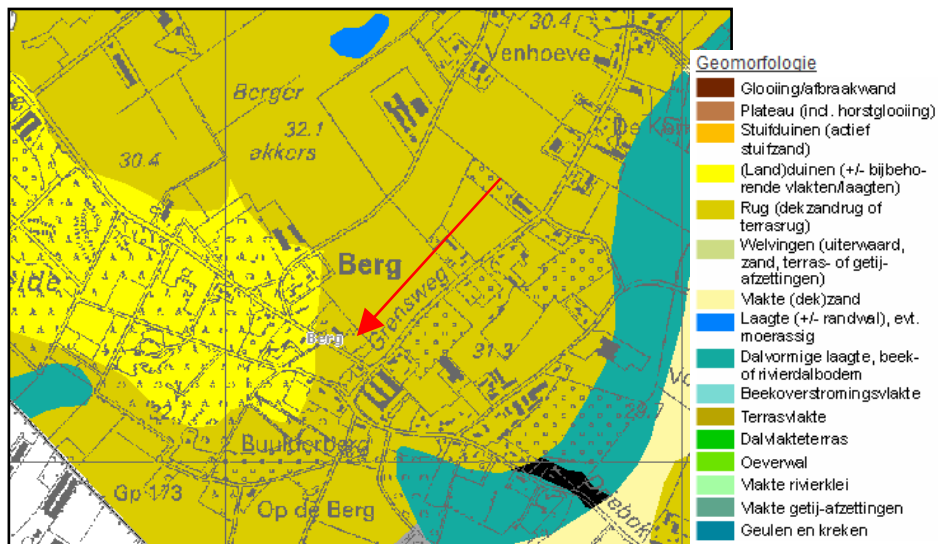
De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is op 1 januari 2007 in werking gegaan. In de wet staat dat de gemeenteraad eens in de vier jaar één of meer plannen vast moet stellen over de manier waarop de Wmo in de gemeente wordt uitgewerkt. Door de Wmo wordt de gemeente verantwoordelijk voor de maatschappelijke ondersteuning van haar inwoners. De gemeente Cranendonck heeft een plan opgesteld om de 'maatschappelijke ondersteuning' te bevorderen. Dit plan richt zich onder andere op het ondersteunen van vrijwilligers en mantelzorgers. De gemeente ondersteunt het werk van vrijwilligers en mantelzorgers. Bijvoorbeeld door mantelzorgers met elkaar in contact te brengen en door verenigingen te ondersteunen. Ook kan de gemeente helpen om tijdelijke ondersteuning te regelen als een mantelzorger ziek wordt of met vakantie wil.

3. PROJECTPROFIEL

3.1 Ruimtelijke structuur omgeving plangebied

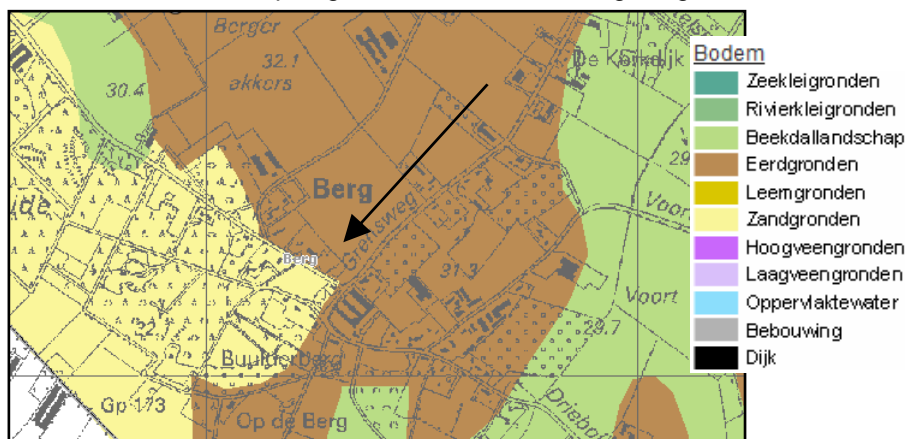
3.1.1 Landschappelijke structuur

De gemeente Cranendonck maakt deel uit van het Brabants/Limburgs dekzandplateau en in een groot deel van de gemeente ligt het dekzand aan de oppervlakte. In de ijstijden is over de ondergrond een dikke laag zand afgezet. Plaatselijk zijn in het terrein hoger gelegen dekzandruggen (waaronder ook het plangebied) en lager gelegen dekzandvlakten ontstaan. Het dekzandgebied wordt doorsneden door beken, die beekdalen hebben uitgesleten. Van oudsher hebben mensen zich gevestigd op de overgang van hogere drogere delen, de dekzandruggen, naar lagere nattere gronden, de beekdalen. Figuur 9 betreft een uitsnede van de geomorfologie in het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 9. Geomorfologie plangebied

Het bodemtype in het plangebied betreft een eerdgrond. Figuur 10 betreft een uitsnede van de bodemstructuur in het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 10. Bodemtype in het plangebied (met een pijl is het plangebied aangegeven).

Eerdgronden worden gekenmerkt door een zogenaamd cultuurdek: een door de mens opgebrachte laag mineraalrijk, humeus materiaal van gemengd anorganische en organische samenstelling (mest, heideplaggen, bosstrooisel, bagger) die inmiddels veraard is. Eerdgronden hebben in de regel een rulle textuur en een donkerbruine tot zwarte kleur en het oorspronkelijke plantaardig materiaal is niet meer te herkennen. Eerdgronden kunnen een onderlaag van klei, zand, veen en krijt hebben. In Nederland is dit bodemtype vooral te vinden in het oosten en zuiden van het land.

3.1.2 Bebouwingsstructuur

Landschappelijk is de gemeente Cranendonck te verdelen in vier landschapstypen. De oostzijde van de gemeente bestaat uit aaneengesloten bosgebied. Rond de kernen Budel, Soerendonk, Gastel en Maarheeze ligt het landschap van de oude bouwlanden, onderling gescheiden door beekdalen. Het overige deel van het buitengebied bestaat uit heideontginningen. Het buitengebied van de gemeente Cranendonck bestaat voor het grootste gedeelte uit boerenerven. Naast deze boerenerven komen er ook individuele woningen, oude lintstructuren en bebouwingsclusters voor. De oude lintstructuren en bebouwingsclusters zijn in de meeste gevallen ontstaan op oude doorgaande wegen en kruisingen. Dit is ook het geval in het bebouwingscluster waarin het plangebied gelegen is.

3.1.3 Infrastructuur

De nieuwe woning is gelegen aan en wordt ontsloten aan de Bergbosweg. Deze verharde weg betreft een reguliere ontsluitingsweg en ontsluit de bebouwingsconcentratie met de kernen Budel, Gastel en de Belgische grens. De Ruimte voor Ruimte woning kan ontsloten worden op de Bergbosweg. De infrastructuur is hiervoor toereikend.

3.1.4 Foto's van de omgeving

In figuur 11 worden foto's van de omgeving van het plangebied in de bebouwingsconcentratie Bergbosweg-Berg-Voorterdijk weergegeven.

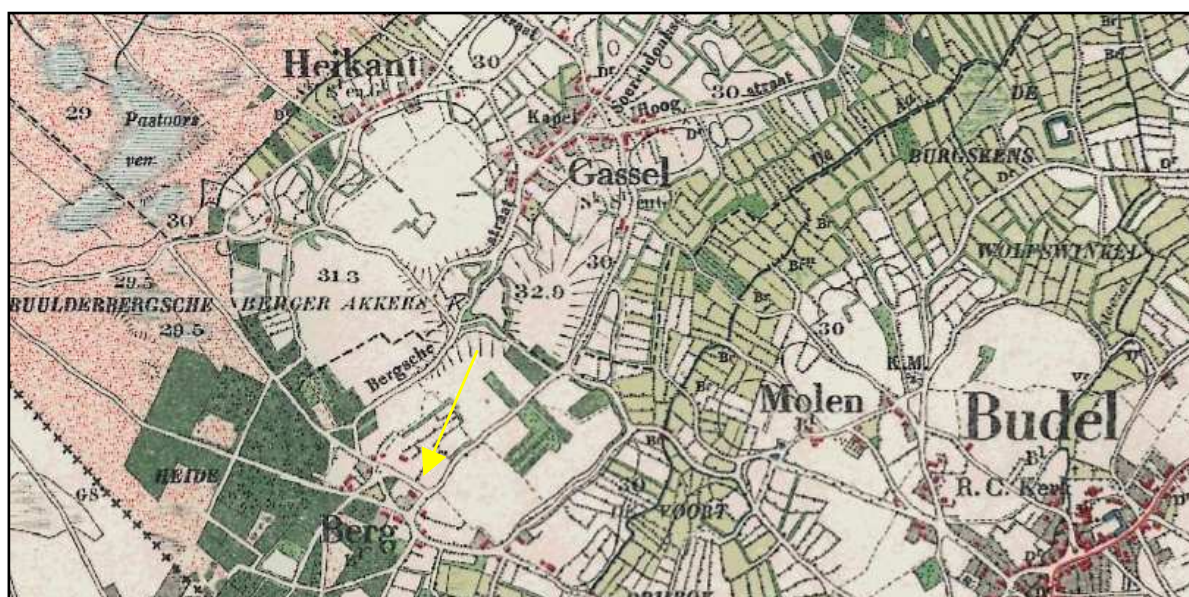




Figuur 11. Foto's van de omgeving van het plangebied.

3.1.5 Historische context situatie

Aan het einde van de 19^e eeuw en het begin van de 20^e eeuw is een belangrijk deel van de woeste gronden rond Budel ontgonnen. Hierdoor is een patroon van oude en jonge ontginningen ontstaan. De oude ontginningslandschappen zijn vaak kleinschalig van aard, onregelmatig en besloten, terwijl de jonge heideontginningen meer open van karakter zijn met een rationele, rechtlijnige verkaveling. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de historische atlas uit de periode 1900 -1909 waarop het plangebied en de omgeving is aangeduid.



Figuur 12. Ontginningslandschap omgeving plangebied in de periode 1900-1909.

3.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied was beplant met opgeschoten kerstdennen, welke inmiddels gekapt zijn. Het perceel ligt thans braak.

3.3 Toekomstige situatie plangebied

3.3.1 Bebouwing plangebied

Op de locatie rust thans de bestemming Agrarisch. Na de bestemmingsplanherziening krijgt de locatie een woonbestemming voor een grondgebonden eengezinswoning. De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van één woning in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. De initiatiefnemer zal daartoe een woningbouwcontingent Ruimte voor Ruimte aankopen.

3.3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het principe van ruime woningen op grote kavels is in dit project toegepast. Het bouwperceel dient op grond van de gemeentelijke beleidsregels een minimale oppervlakte van 1.000 m² te hebben. Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.270 m². De maximale inhoud van de te realiseren woning bedraagt, conform de gemeentelijke beleidsregels inzake de regeling 'Ruimte voor Ruimte' maximaal 900 m³ exclusief aan-, uit en bijgebouwen. De totale oppervlakte aan, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 90 m².

3.3.3 Bebouwingsvoorschriften

De Ruimte voor Ruimte woning moet aansluitend op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmasa en bouwvolume van de omliggende bebouwing. Het plangebied is gelegen in bebouwingslint Berg. De bouwwijze in het bebouwingslint is overwegend één tot anderhalve bouwlaag met kap. De architectonische verschijningsvorm van de bebouwing is zeer divers: van jaren tachtig woonhuis tot houten woning en historische langgevelboerderij. De te ontwikkelen woningen zullen passen bij de huidige woningen in de omgeving wat betreft massavorm, massa en uitstraling. In het bebouwingscluster zijn thans reeds twee Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld. Ook deze woningen dienen als referentie voor de te bouwen woningen. Figuur 13 betreft een impressie van de huidige bebouwing in het plangebied.





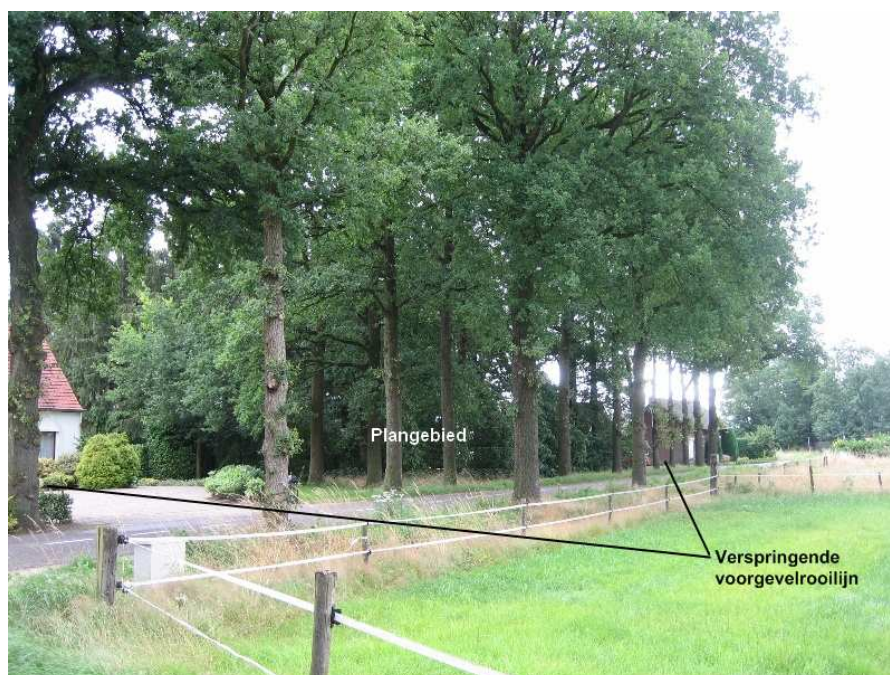
Figuur 13. Bebouwing in omgeving plangebied.

De gemeente Cranendonck heeft in de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte' regels omgenomen met betrekking tot de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen. Deze voorwaarden worden hierna besproken met betrekking tot het plangebied.

De woningen dient te voldoen aan de onderstaande bouwvoorschriften:

De voorgevelrooilijn van de Ruimte voor Ruimte woning moet aansluiten bij de voorgevelrooilijn van omliggende bebouwing, tenzij uit planologisch oogpunt een andere afstand tot de weg gewenst is, waarbij minimaal 5 meter uit de as van de weg dient te worden gehanteerd.

De voorgevelrooilijn van de belendende bebouwing verspringt, waardoor de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied op verscheidende afstanden van de weg gelegen zijn. Voor het plangebied wordt de afstand van 5 meter van de perceelsgrens tot de grens van de weg gehanteerd. Met deze afstand wordt een rustig straatbeeld gecreëerd de woning komt hiermee tussen de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning Bergbosweg 6 en de naastgelegen woning Bergbosweg 2 te liggen. Figuur 14 betreft een foto waarin de gevellijnen in de omgeving zijn aangeduid.



Figuur 14. Voorgevelrooilijnen naburige bebouwing ten opzichte van het plangebied

De percelen hebben een oppervlakte van minimaal 1.000 m² en de vorm van de kavels dient aan te sluiten bij omliggende kavels .

Het plangebied heeft een oppervlakte van 1.270 m². De vorm van de bouwka­vel sluit aan bij de vorm van kavels in de omgeving van het plangebied. Navolgend figuur betreft een overzicht van het bouwperceel.

Tevens wordt voldaan aan de overige gestelde voorwaarden zoals hieronder weergegeven. Deze voorwaarden dienen echter door de gemeente getoetst te worden in een bouwvergunningaanvraag.

- de maximale inhoud van de te realiseren woning bedraagt maximaal 900 m³ exclusief aan-, uit en bijgebouwen;
- de maximale goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 meter en de maximale nokhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter;
- de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen;

De bijgebouwen (voor zover zij niet behoren tot de vergunningsvrije bouwwerken) dienen in ieder geval te voldoen aan de volgende bouwvoorschriften:

- de totale oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 90 m²;
- de goothoogte voor de bijgebouwen mag maximaal 3,25 meter bedragen;
- de nok- of bouwhoogte mag maximaal 5 meter bedragen;
- aan-, uit-, en bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gesitueerd;
- vrijstaande bijgebouwen die gebouwd worden op Ruimte voor Ruimte kavels liggende in het buitengebied of grenzend aan het buitengebied, dienen achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd en mogen niet meer dan 20 meter achter de woning worden gesitueerd;

3.3.4 Landschappelijke inpassing

Op de percelen in de directe omgeving van het plangebied is veel erfbeplanting in de vorm van bomen aanwezig. De percelen zijn volledig omzoomd. De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavel zal aansluiten bij het bestaande landschapstype perceelsgrenzen kunnen beplant worden met streekeigen beplanting zoals: Zomereik, Zwarte els, Amerikaanse eik, Beuken, Plataan, Wilg of Lindes.

4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Geurhinder

4.1.1 Inleiding

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Ook wordt aan de hand van deze wet beoordeeld of de bouw van de Ruimte voor Ruimte-woning in het plangebied geen belemmeringen vormt voor de omliggende agrarische bedrijven.

4.1.2 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Omliggende bedrijven mogen door de realisatie van één Ruimte voor Ruimte-woning niet beperkt worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden. In de nabijheid van het plangebied zijn vijf agrarische bedrijven gelegen. Figuur 15 betreft een overzicht van de veehouderijbedrijven die gelegen zijn in de omgeving van het plangebied.



Figuur 15. Agrarische bedrijven in omgeving van het plangebied.

Tussen de bedrijven in de omgeving en het plangebied zijn reeds burgerwoningen gelegen. Door deze tussen gelegen burgerwoningen hebben de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied in de toekomst reeds geen uitbreidingsmogelijkheden meer en scheidt de ontwikkeling van de Ruimte

voor Ruimte-woning dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven.

4.1.3 Voorgrondbelasting

Op de bedrijven aan de Voorterdijk 28 en Bergbosweg 26 worden dieren gehouden zonder geuremissie. Voor dieren zonder geuremissie gelden in het kader van geurhinder vaste afstanden. Buiten de bebouwde kom is deze afstand 50 meter. Het plangebied is niet gelegen binnen een straal van 50 meter van deze bedrijven. Derhalve wordt de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte-woning niet belemmerd door deze bedrijven. Op de overige bedrijven zijn de hierna opgenomen vergunningen verleend:

Bergbosweg 16

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	A1.6.1	overige huisvestingssystemen; beweiden	9,50	75	713	0	0	90	0	23
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	45	176	0	0	11	0	4
A4	A4.2	overige huisvestingssystemen	2,50	10	25	10	17	1	356	1
Totalen					914	10	17		356	28

Bergsestraat 17

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	D1.1.12.3	opfokhok met schuine putwand hokoppervlak groter dan 0,35 m ² , emitterend mestoppervlak groter dan 0,07 m ² , echter kleiner dan 0,10 m ² , in grote groepen, vanaf 30 biggen, gehuisvest	0,18	2690	484	122	626	118	14526	355
D1.2	D1.2.16	waterkanaal in combinatie met een afgescheiden mestkanaal of mestbak	2,90	179	519	78	224	47	4994	37
D1.3	D1.3.9	groepshuisvestingssysteem met voerligboxen of zeugvoerstations, zonder strobed, met metalen driekantroosters en schuine putwanden in het mestkanaal, met metalen driekantroosters	2,30	225	518	54	188	59	4208	50
D1.3	D1.3.12	overige bedrijven, individuele huisvesting	4,20	186	781	62	155	48	3478	41
D1.3	D1.3.13	overige bedrijven groepshuisvesting	4,20	158	664	53	132	41	2955	35
D3.	D3.1.2	volledig roostervloer hokoppervlak groter dan 0,8 m ²	4	235	940	235	235	10	5405	65
D3.	D3.4.2	overige bedrijven hokoppervlak groter dan 0,8 m ²	3,50	258	903	258	258	11	5934	71
Totalen					4809	862	1818		41500	654

Voorterdijk 19 te Budel

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	A1.6	overige huisvestingssystemen; beweiden	8,80	113	994	0	0	136	0	35
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	80	312	0	0	20	0	8
A5.	A5.1	vleesstierkalveren tot 6 maanden	2,50	25	63	8	28	4	890	12
A6.	A5.2	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	7,20	25	180	25	28	4	890	12
Totalen					1549	33	56		1780	67

Figuur 16. Milieuvergunningen aan de Bergbosweg 16, Bergsestraat 17 en Voorterdijk 19 te Budel.

In de 'Verordening Geurhinder en Veehouderij gemeente Cranendonck' zijn de toegestane odour units per kubieke meter lucht opgenomen. In het plangebied is een norm vastgesteld van 14 oue/m³. Figuur 17 betreft een uitsnede van de kaart bij de Verordening Geurhinder en Veehouderij van de gemeente Cranendonck waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 17. Toegestane voorgrondbelasting op voor het plangebied en de directe omgeving.

Met de gegevens van de drie bedrijven in de omgeving is een V-STACKS berekening gemaakt. Deze V-STACKS berekening is hieronder in figuur 18 weergegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Bergbosweg 16	166 173	365 467	6,0	6,0	0,5	4,00	356
2	Voorterdijk19	166 800	365 245	6,0	6,0	0,5	4,00	1 780
3	Bergsestraat	166 391	365 678	6,0	6,0	0,5	4,00	41 500

Geurgevoelige locaties:

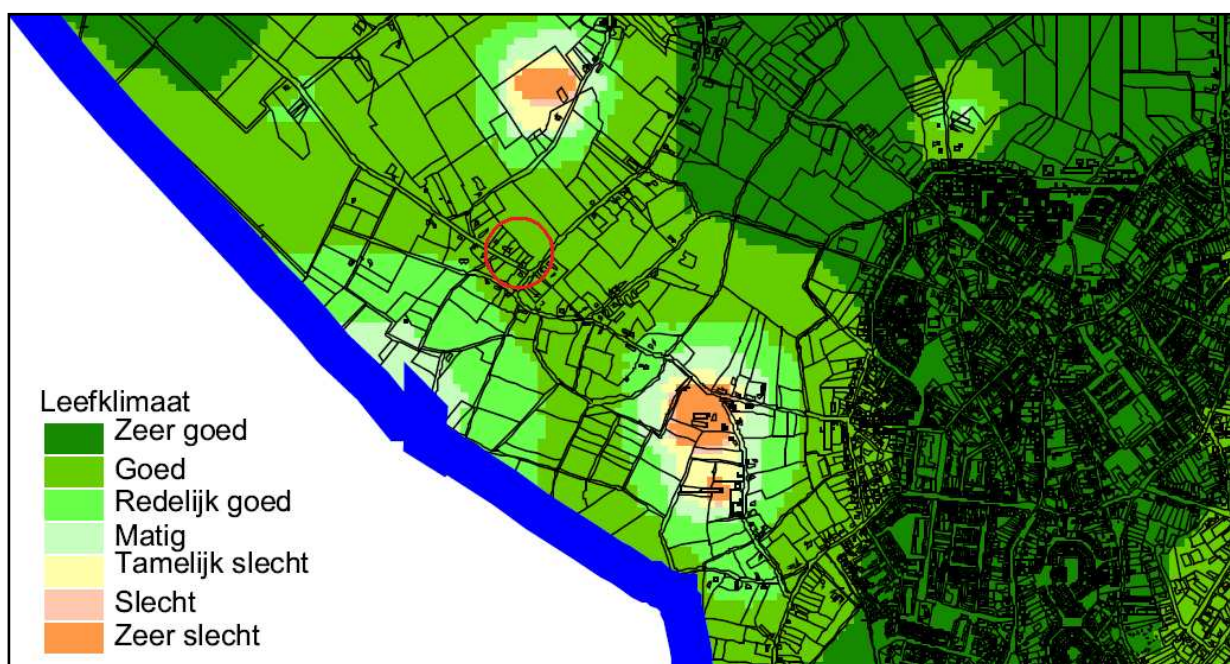
Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	Zuidoost	166 274	365 234	14,00	2,13
5	Noordoost	166 304	365 276	14,00	2,44
6	Noordwest	166 290	365 290	14,00	2,57
7	Zuidwest	166 250	365 250	14,00	2,16

Figuur 18. Geurhinderbepening V-STACKS.

Uit deze V-STACKS berekening, waarbij de geuremissie van de opgenomen veehouderijbedrijven is geprojecteerd op de hoeken van de bouwblokken van de betreffende bedrijven, blijkt dat de hoogst gemeten voorgrondbelasting, gemeten op de noordwestelijke hoek van de projectlocatie, slechts 2,57 oue/m³ bedraagt. De toegestane voorgrondbelasting op de beoogde woning in het plangebied bedraagt 14 oue/m³. De voorgrondbelasting in het plangebied schept voor ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning aldaar dan ook geen probleem.

4.1.4 Achtergrondbelasting

Het plangebied is gelegen in een extensiveringsgebied. In de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de Verordening Geurhinder en Veehouderij voor de gemeente Cranendonck, 30 oktober 2007' staat vermeld dat de gemiddelde achtergrondbelasting in de extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden in gemeente Cranendonck rond de 10 oue/m³ ligt. Dit betekent dat er sprake is van een 'redelijk goed' leefklimaat. In het plangebied is de luchtkwaliteit echter beter dan de gemiddelde luchtkwaliteit in gemeente Cranendonck, namelijk 'goed'. Dit betekent dat de achtergrondbelasting in het plangebied tussen de 3 oue/m³ en 6 oue/m³ ligt. De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning-schept dan ook in het kader van de achtergrondbelasting geen enkel probleem. Figuur 19 geeft een beeld van het leefklimaat in het plangebied en de omgeving.



Figuur 19. Leefklimaat in het plangebied en de omgeving.

4.1.5 Conclusie

De ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte-woning in het plangebied schept geen belemmering voor de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven. Omgekeerd scheppen deze bedrijven ook geen belemmering voor de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte-woning en wordt de milieukwaliteit op de projectlocatie als 'goed' bestempeld.

4.2 Bodemgesteldheid

Een bodemonderzoek is conform de NEN 5740 benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een bouwvergunning voor het oprichten van de woning. De initiatiefnemer heeft een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren. Het onderzoeksrapport opgesteld door Aeres Milieu te Roermond d.d. 26 augustus 2008 met rapport-nummer AM08197 behoort als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit bodemrapport zijn hieronder (samengevat) overgenomen:

‘Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie aan ‘onverdacht’ beschouwd. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor het huidig en toekomstig gebruik. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater’.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft het bedrijf Nyrstar Budel b.v. gelegen aan de Hoofdstraat 1 te Budel Dorplein. De afstand van de geplande woning tot aan dit bedrijf bedraagt circa 6.200 meter. Door deze afstand is de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning geen bezwaar.

4.3.2 Transport

Over de Bergbosweg en de wegen in de omgeving worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

4.3.3 Buis- en hoogspanningsleidingen

Er zijn geen buis- en hoogspanningsleidingen gelegen in of door het plangebied.

4.4 Geluid

Het plangebied is gelegen aan de Bergbosweg te Budel. De Bergbosweg heeft slechts een beperkte functie. De wegen worden vooral gebruikt voor lokaal verkeer. Het is dan ook niet te verwachten dat er vanwege verkeerslawaaï of door andere geluidsbronnen overlast veroorzaakt wordt. Bij de aanvraag om bouwvergunning dient aangetoond te worden dat de geluidsnormen voor de binnenwaarde van de woning gehaald worden.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Wet luchtkwaliteit

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

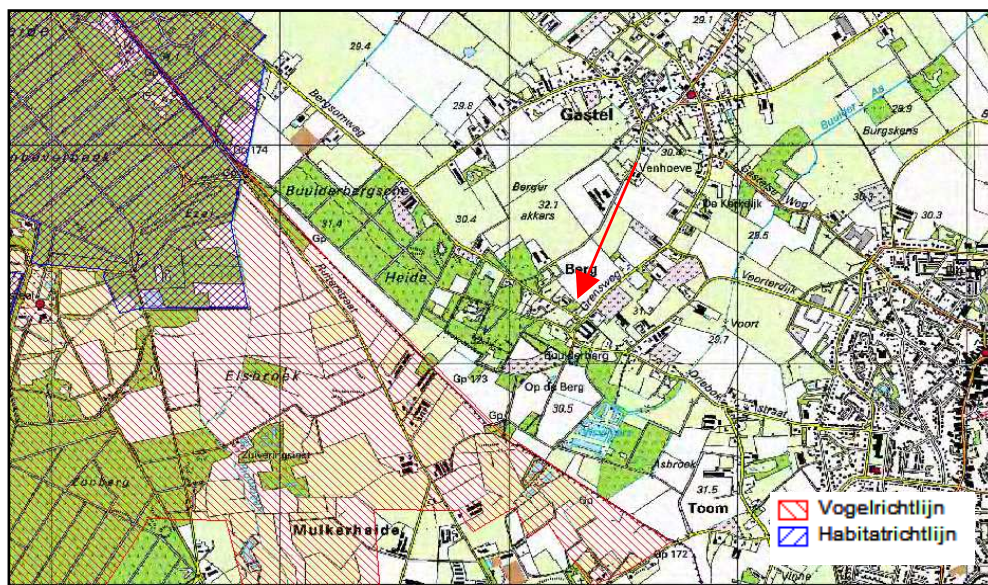
4.5.2 Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007

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 de herontwikkeling van het plangebied.

4.6 Natuur

4.6.1 Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrictlijngebied

De Vogel- en Habitatrictlijn 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 Habitatrictlijn 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 Habitatrictlijngebieden. Figuur 20 betreft een uitsnede van de kaart met daarop de Vogel- en Habitatrictlijnen in de omgeving van het plangebied aangeduid.



Figuur 20. Ligging plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied betreft het gebied Leenderheide, Groote Heide en De Plateaux. Door Bureau Meervelt is een notitie flora en fauna opgesteld waarbij onderzocht is of er een verslechtering van de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten, dan wel versterking van soorten plaatsvindt met de beoogde ontwikkeling. Het onderzoeksrapport met projectnummer 10-053 d.d. 3 juni 2010 is als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. De analyse gebiedsbescherming uit het rapport is hierna opgenomen.

“Het Natura 2000 gebied is aangewezen voor de habitattypen Stufzandheiden met struikhei, Zandverstuivingen, Zwakgebufferde vennen, Zure vennen, Beken en rivieren met waterplanten, Vochtige heide, Droge heiden, Jenever-besstruwelen, Glanshaver- en Vossenstaarthooilanden, Actieve hoogvenen, Pioniersvegetaties met snavelbiezen, Galiagaanmoerassen, Hoogveenbossen en Vochtige alluviale bossen en voor de soorten Gevlekte witsnuitlibel, Beekprik, Bittervoorn, Kamsalamander, Drijvende waterweegbree, Nachtzwaluw, Boomleeuwrik en Roodborststapuit. Het plangebied aan de Bergbosweg is gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer van het meest zuidelijk begrensde deel van het richtlijngebied. Gezien de aard van de ontwikkeling, de afstand tot het richtlijngebied en de aard van het tussenliggende gebied (bos, agrarisch gebied en bebouwing) is enig effect op de betreffende habitattypen en –soorten gezien in het licht van de instandhoudingsdoelstellingen uitgesloten. “

De conclusie uit het onderzoeksrapport is dat een passende beoordeling niet nodig is. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

4.6.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw be-

stemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. Vanwege de voorgenomen bouw van de woning aan de Bergbosweg zijn er mogelijk negatieve effecten op beschermde planten- en/of diersoorten. Om hiervan een beeld te krijgen is een Quick scan uitgevoerd. Doel van de Quick scan is de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna vast te stellen en op grond hiervan in te schatten of de geplande maatregelen invloed hebben op de beschermde soorten uit de Flora- en faunawet.

Door Bureau Meervelt is een Notitie flora en fauna opgesteld om te bezien in hoeverre beschermde flora en fauna in het plangebied aanwezig is. Het doel van de notitie is inzichtelijk te maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis die hebben in het licht van de beoogde herontwikkeling. Tevens wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De notitie met projectnummer 10-053 d.d. 3 juni 2010 behoort als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit het onderzoeksrapport zijn hieronder opgenomen.

Ten aanzien van de soortenbescherming:

Het plangebied bestaat uit een recent gekapt sparrenbosje en een aantal eiken aan de rand van de Bergbosweg. De huidige betekenis van flora en fauna is gering.

Planten:

In het plangebied komen geen beschermde soorten voor. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk.

Vogels:

*Alle (in functie zijnde) nesten zijn **tijdens de broedperiode** beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot 15 augustus. Het verdient aanbeveling buiten deze periode de werkzaamheden uit te voeren.*

Zoogdieren:

Het plangebied is geschikt leefgebied voor enkele algemeen voorkomende soorten muizen. Voor deze algemeen voorkomende soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen in de Flora- en Faunawet. Ook werden sporen van de Eekhoorn aangetroffen in het plangebied (afgekloven dennen-appels). Nesten van de eekhoorn werden in de overgebleven Sparren niet aangetroffen. Geschikt leefgebied is in de omgeving in ruime mate voorhanden. De duurzame instandhouding van de populatie van deze soorten komt door deze ingreep niet in het geding. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is niet noodzakelijk.

Tijdens het veldbezoek zijn de aanwezige Sparren gecontroleerd op geschiktheid als verblijfplaats voor vleermuizen. Hieruit bleek dat de Sparren ongeschikt zijn; holten, oude spechtengaten of grote stukken loshangende schors zijn niet in de bomen aangetroffen. Ook in de eiken werden (voor zover zichtbaar, hogere delen reeds in blad) geen geschikte verblijfsplaatsen waargenomen. De eiken blijven echter behouden, waardoor een eventuele vaste rust- en verblijfsplaats niet in het geding komt.

Overige

Voor andere diergroepen (beschermde soorten amfibieën, reptielen, insecten en vissen) is het plangebied ongeschikt als leefgebied. Er is vanuit het soortenbeschermingskader geen belemmering om over te gaan tot het uitvoeren van de geplande ontwikkeling; een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is niet noodzakelijk. Wel blijft de zorgplicht van kracht.

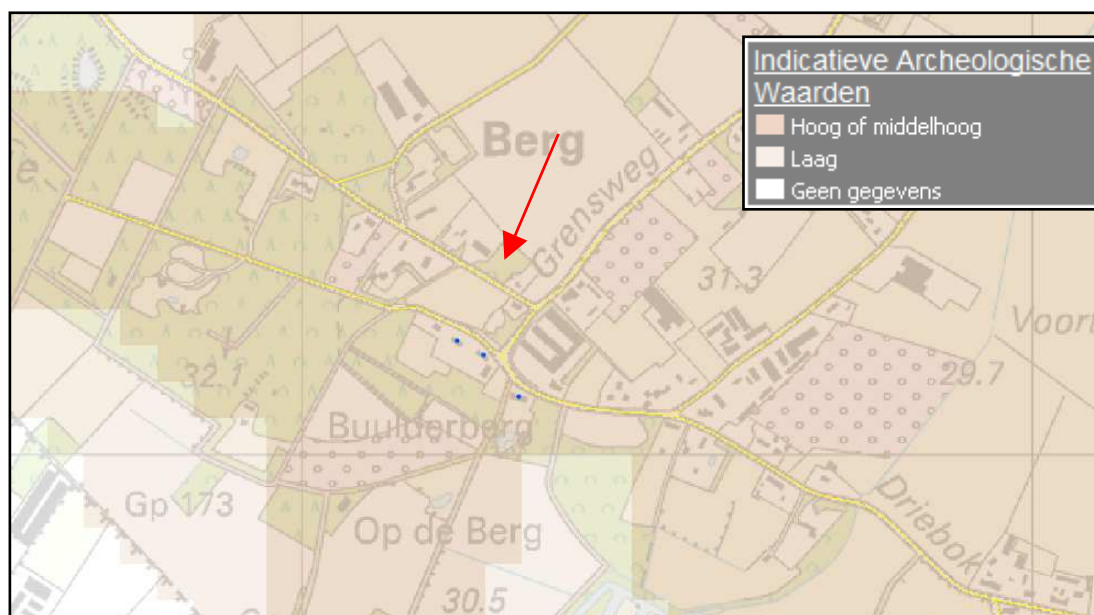
Uit de notitie Flora en fauna blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen in het kader van de soortenbeschermingen flora en fauna.

4.7 Cultuurhistorie

De locatie is niet cultuurhistorisch waardevolle. Er zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen aansluitend aan het plangebied. Aan de Berg zijn enkele MIP-monumenten gelegen. Dit betreft de woningen gelegen aan de Berg 14, 17, 17A en 19. Een 'MIP-monument' is geen beschermd monument. Wel wordt de MIP-lijst gebruikt om hieruit te putten voor Rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten. Veelal betreffen 'MIP'-monumenten objecten die niet van een kwaliteit zijn om als nationaal rijksmonument aan te wijzen maar wel van cultuurhistorische waarde zijn op lokaal of regionaal niveau. Tussen de woningen die zijn aangeduid als MIP en de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zijn reeds burgerwoningen gelegen. De beoogde woning heeft geen invloed op cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied.

4.8 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Figuur 21 betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 21. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met daarop het plangebied aangeduid.

Aangezien ter plaatse sprake is van een hoge- tot middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde, is een verkennend archeologisch onderzoek ter plaatse noodzakelijk. Derhalve is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport opgesteld door Synthegra bv d.d. 12 augustus 2008 met rapportnummer S083261 behoort als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan. De conclusies en aanbevelingen uit het rapport zijn hieronder (samengevat) overgenomen:

“De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor er ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel de vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. Op grond de resultaten van het onderzoek wordt er voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd”

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten er tijdens de werkzaamheden in het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 (gewijzigd in 2007 met de Wet op de Archeologische Monumentenzorg) een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Cranendonck.

4.9 Volkshuisvestingsaspecten

De herontwikkeling en daarmee de realisatie van één woning in het plangebied binnen het grondgebied van de gemeente Cranendonck, zal plaatsvinden in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Dit betekent dat de woning gerealiseerd wordt buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma om. Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte creëert voor de

gemeente extra kansen voor de realisatie van woningen. Door de bouw van de ruime vrijstaande woning kan de doorstroming binnen de gemeente worden bevorderd.

4.10 Verkeer/infrastructuur en verkeerskundige beoordeling

De woning wordt ontsloten aan de Bergbosweg. De ontsluiting van de woning past op de bestaande infrastructuur. Als parkeernorm zal conform de CROW-richtlijn een minimum van twee parkeerplaatsen per woning, exclusief garage, te realiseren op eigen terrein, worden aangehouden.

4.11 Kabels en leidingen

Voor het plangebied is een Klick-melding gedaan waaruit de ligging van de leidingen blijkt. Door het plangebied zijn geen leidingen gelegen. De aansluitingen voor (nuts)voorzieningen zijn aan de Bergbosweg gelegen. .

4.12 LPG installatie/opslag en rioolzuiveringsinstallaties

Er zijn geen LPG Installaties/opslag gelegen in de directe nabijheid van het plangebied, noch zijn er rioolzuiveringsinstallaties gelegen.

5. WATER

5.1 Watertoets

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een zogenaamde waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een bestemmingsplan resulteert de watertoets in een waterparagraaf. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemer worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De watertoets kan op verschillende niveaus van de ruimtelijke ordening worden toegepast, bijvoorbeeld op het niveau van locatiekeuze of inrichting c.q. herinrichting van een locatie.

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van Waterschap De Dommel, stroomgebied Boven Dommel. De belangrijkste rivier in dit systeem is de Dommel, deze begint in België. De Dommel komt bij Borkel en Schaft in Nederland en verlaat het gebied via Eindhoven-Son. Hier stroomt de Dommel onder het Wilhelminakanaal door naar het stroomgebied Beneden Dommel. Andere beken die afwateren op de Dommel zijn in stroomgebied Boven Dommel: de Beekloop, Keersop, Tongelreep, Buulder Aa, Sterkselse Aa en Kleine Dommel. Om te zorgen voor voldoende water in watergangen en beken zijn diverse stuwen geplaatst. In totaal staan er in het stroomgebied 300 stuwen. Door een juiste stuwbediening probeert het stroomgebied zoveel mogelijk oppervlaktewater in het gebied vast te houden. Daarnaast staan er in de Dommel en Kleine Dommel nog zeven watermolens.

5.2 Relevant beleid

5.2.1 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

5.2.2 Waterbeheerplan III 'Krachtig water'

Het Waterbeheerplan is vastgesteld op 16 december 2009 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 december 2009. In het Waterbeheerplan is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. In het Waterbeheerplan zijn de navolgende thema's uitgewerkt:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

In het Waterbeheerplan zijn twee prioriteiten gesteld. Dit betreft het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Om wateroverlast te voorkomen is in onderhavige bestemmingsplantoelichting dan ook een waterparagraaf opgenomen om te bezien hoe met water dient te worden omgegaan.

5.2.3 Emissiebeheerplan fase I, 'Koersen op schoon water'

Het Emissiebeheerplan bevat een gebiedsgerichte strategie die aangeeft op welke wijze en in hoeverre effectief en efficiënt de waterkwaliteitsdoelstellingen voor de beken in het beheergebied zullen worden nagestreefd. De verplichtingen voor het emissiebeheer volgen uit belangrijke mate uit de Kaderrichtlijn Water. Hiermee wordt de chemische en ecologische toestand van een waterlichaam opgehangen aan de referentietoestanden van het betreffende type oppervlaktewater. De inspanningen die hiermee samenhangen richten zich vooral op verbetering van de chemische en ecologische toestand van de zogenaamde prioritaire beken.

5.2.4 Waterbergingsvisie

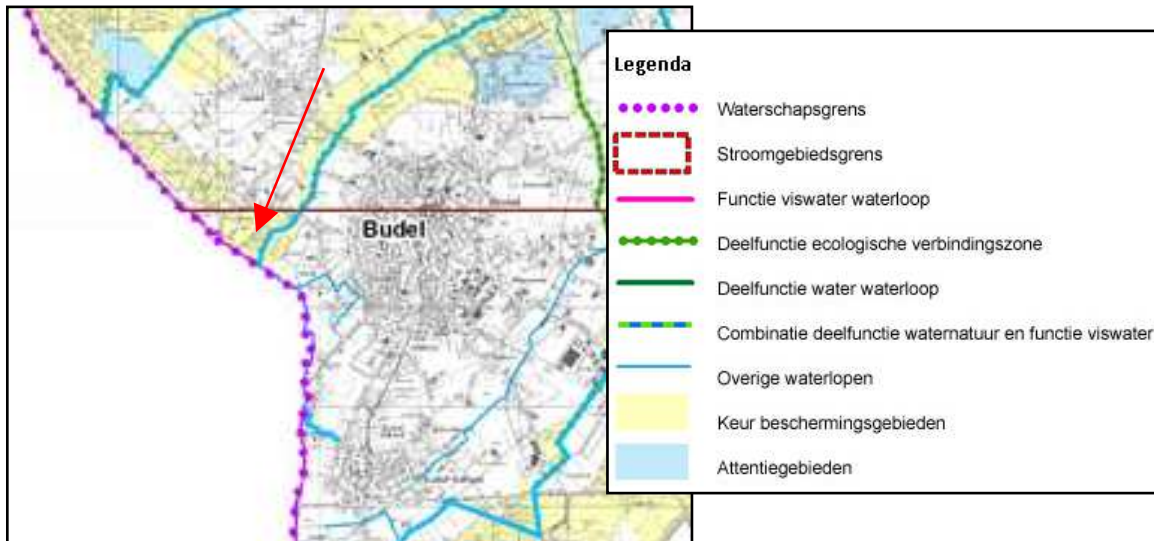
In de waterbergingsvisie geeft Waterschap De Dommel aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd. Naast het benoemen van voorkeurslocaties voor gestuurde waterberging wordt beekherstel als bijdrage aan meestromende waterberging beschouwd. Vanuit de vrachtenbenadering volgt dat de totale hoeveelheid afgezet sediment/slib binnen een watersysteem (op termijn) niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

5.2.5 Keur oppervlaktewateren

In het plangebied is Waterschap De Dommel de waterbeheerder. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen (vanaf 4 meter uit de insteek) of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij Waterschap De Dommel moet worden aangevraagd.

5.2.6 Gebiedsgericht vergunningen- en ontheffingenbeleid (attentiegebieden)

De nota Gebiedsgericht vergunningen- en ontheffingenbeleid bevat de beleidsregels voor een hydrologisch beschermingsbeleid met het doel het tegengaan van verdere verdroging door ingrepen in de waterhuishouding. Al sinds jaren wordt door waterschappen in de provincie Noord-Brabant een hydrologisch beschermingsbeleid gevoerd voor onttrekkingen, lozingen en het aan- en afvoeren van water in beschermde gebieden. Figuur 22 betreft een overzicht van het plangebied ten opzichte van het waterbeleid van Waterschap De Dommel.



Figuur 22. Ligging van het plangebied ten opzichte van waterbeleid Waterschap De Dommel

Het plangebied is gelegen in een keur beschermingsgebied. Derhalve zijn er extra voorwaarden aan het omgaan met water verbonden aan een ontwikkeling.

5.2.7 Beleidsnota Stedelijk Water

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water. De Beleidsnota Stedelijk Water beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties. Daarnaast biedt het een waterkanskaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten. Het waterschap is bereid om -bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe bestemmingsplannen- tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het bestemmingsplan.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel. Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

Waterketen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolsystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen). Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken.

Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu-)technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

5.2.8 Kadernota ‘Stedelijk water’

De kadernota ‘Stedelijk Water’ geeft de ambitie van waterschap De Dommel om stedelijk water integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Waterschap De Dommel pakt de ambitie op door richting gemeenten duidelijk te zijn over de verschillende rollen van het waterschap in het stedelijk water. Het waterschap neemt de volgende specifieke maatregelen in stedelijk gebied:

- op maat verstrekken van subsidies aan gemeenten voor afkoppelen van regenwater, aanleg van afwateringsstructuur en het in beeld brengen van actueel verhard oppervlak;
- uitvoering van maatregelen in de keten zoals de aanpassing van rioolwaterzuiveringen, gemalen en de aanleg van rioolwaterzuiveringen;
- uitvoering van onderhoud aan waterlopen die voorheen door gemeenten werden onderhouden.

5.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van de projectlocatie bedraagt circa NAP +31 m. De bodem aldaar betreft een eerdgrond. Op de projectlocatie vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GLG ter plaatse van het plangebied bedraagt -40-80 cm-mv.

5.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Thans is het plangebied onbebouwd. Na de beoogde herontwikkeling zal één vrijstaande woning met bijgebouwen en erfverharding ter plaatse aanwezig zijn.

5.4.1 Verhard oppervlak

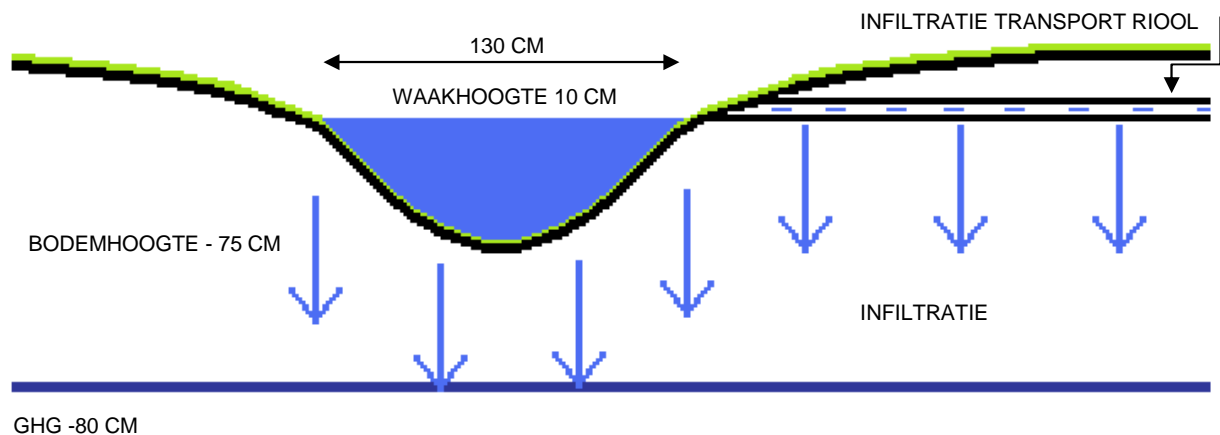
De Ruimte voor Ruimte woning wordt gerealiseerd aan de Bergbosweg. Voor de nieuw op te richten woning wordt een verhard oppervlak van circa 450 m² verwacht, bestaande uit:

- 160 m² hoofdgebouw;
- 90 m² bijgebouwen;
- 200 m² erfverharding.

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10 + 10\%$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,33 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 450 m² aan de Bergbosweg 23 m³ bedraagt. Bij een bui van $T=100+10\%$ dient de berging minimaal 31 m³.

5.4.2 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen sloot. Deze sloot wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De GHG aan de Bergbosweg bedraagt gemiddeld -80 cm-mv. De sloot die in het plangebied gerealiseerd zal worden, krijgt derhalve een diepte van 75 cm. De dimensionering van de sloot is weergegeven in figuur 23



Figuur 23. Dorsnede aan te leggen sloot in het plangebied.

De aan te leggen sloot zal een totale lengte hebben van 32 meter met een bergingscapaciteit van ruim 31 m³. Deze voorziening kan een bui $T=10+10\%$ bergen, maar volstaat eveneens in een bui $t=100+10\%$. In extremere gevallen zal bij een totaal wateroverschot het overtollige hemelwater via het lokale waterwegennetwerk worden afgevoerd. De sloot kent een overstort (leegloop) die alleen bij piekafvoeren het water afvoert naar de bestaande sloten op de perceelsgrenzen. De diameter van deze leiding mag maximaal 30 mm bedragen. Dit om de maatgevende afvoer te beperken tot 0,33 liter per seconde per hectare.

5.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persriolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het drukriool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. 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. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bergbosweg ongenummerd Budel' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming "Wonen – Ruimte voor Ruimte of BIO" is aangegeven, evenals de aanduiding plangrens.

6.3 Algemene toelichting regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan 'Bergbosweg ong. Budel' is aangesloten bij de 'Standaard planregels voor postzegelplannen Ruimte voor Ruimte-woningen' van de gemeente Cranendonck. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk.

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen. De begrippen zijn afgeleid uit gemeentelijke standaard.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2008.

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving
2. bouwregels
- 3 afwijken van de bouwregels bij omgevingsvergunning
- 4 specifieke gebruiksregels
- 5 afwijken van de gebruiksregels bij omgevingsvergunning
- 6 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden
- 7 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 8 wijzigingsbevoegdheid

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen, woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemming “Wonen – Ruimte voor Ruimte”.

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 5 Algemene bouwregels

In artikel 5 zijn regels gegeven voor het ondergronds bouwen en het toestaan van ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilaster en kozijnen. Ook wordt ingegaan op het aansluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening en wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen.

Artikel 6 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

In artikel 6 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels.

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

In artikel 7 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 8 Slotregel

In artikel 8 worden de regels worden aangehaald als:

“Regels van het bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan Bergbosweg ong. Budel’”.

6.4 Toelichting bestemming

De voor 'Wonen - Ruimte voor Ruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroepsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De woningen binnen deze bestemming mogen een inhoud hebben van maximaal 900 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 5,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 8 meter. Bij de woningen zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 90 m² toegestaan.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Economische gevolgen project

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor de herziening van het bestemmingsplan, de aansluiting op het (druk)riool en de legeskosten die voldaan dienen te worden. Dit wordt middels het sluiten van een anterieure overeenkomst met de gemeente Cranendonck vastgelegd. De uitvoering van het project is economisch uitvoerbaar.

7.1.2 Quick scan naar eventuele planschade

Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekennen, indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Uit constante blijkt dat de omvang van de waardeverandering wordt bepaald door het verschil tussen de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en onmiddellijk na de verandering van het planologische regime. Door de initiatiefnemers wordt een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten met de gemeente Cranendonck waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

8. PROCEDURE

8.1 Inspraakprocedure

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

De gemeente Cranendonck heeft op de gemeentelijke website gepubliceerd dat de gemeente voornemens is onderhavig bestemmingsplan in procedure te nemen. Als reactie daarop (en op de vooraankondiging van andere Ruimte voor Ruimte plannen binnen de gemeente Cranendonck) is het schrijven van de Heemkundekring 'De Baronie van Cranendonck' bij de gemeente Cranendonck ontvangen. Deze reactie kan beschouwd worden als een inspraakreactie op onderhavig bestemmingsplan.

Samengevat spreekt de Heemkundekring de bezorgdheid uit dat met toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling onvoldoende rekening wordt gehouden met cultuurhistorische aspecten en dat er een ongewenste aantasting van deze waarde aan de orde is bij toepassing van deze regeling. Met name wordt de zorg geuit dat het in de bebouwingsconcentratie Berg niet passend is om in het historische gehucht meer woningen te bouwen. Tenslotte wordt hierover tevens vermeld dat de reeds ontwikkelde nieuwbouwwoning binnen de bebouwingsconcentratie qua bouwmassa en uitstraling niet passend is ter plaatse.

De nieuwe Ruimte voor Ruimte woning wordt ontwikkeld op een perceel binnen de bebouwingsconcentratie. Er vindt inbreiding plaats en geen uitbreiding van de bebouwingsconcentratie. De bouwmassa binnen de bebouwingsconcentratie bestaat uit ruime, vrijstaande woningen. Met de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning wordt aangesloten bij de massa en uitstraling van de woningen in de bebouwingsconcentratie. De bouwtekening van de Ruimte voor Ruimte woning die reeds gerealiseerd is binnen de bebouwingsconcentratie is door welstand beoordeeld en passend bevonden ter plaatse. In onderhavige bestemmingsplantoelichting wordt gemotiveerd dat geen cultuurhistorische waarden verloren gaan met de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Het waterschap en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Beide partijen hebben een reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. De beide reacties zijn als bijlage in onderhavige bestemmingsplantoelichting opgenomen. Het waterschap heeft samengevat te kennen gegeven de waterparagraaf aan te passen en aan te vullen. Onder meer met een aanvulling op waterbeleid. De reactie van het waterschap is integraal verwerkt in onderhavige bestemmingsplantoelichting.

De provincie Noord-Brabant heeft geoordeeld dat onderhavig bestemmingsplan in strijd is met provinciale belangen omdat de bewijsstukken voor deelname in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte ontbreken. Door de initiatiefnemer is een bouwtitel verworven. Deze bouwtitel is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. Hiermee wordt geheel tegemoet gekomen aan de reactie van de provincie Noord-Brabant.

8.3 Zienswijzen

Op grond van artikel 3.8, eerste lid Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is op 2 maart 2011 gepubliceerd in de Staatscourant (nr. 3655). Het bestemmingsplan is met een ingangsdatum van 3 maart 2011 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen. Het waterschap heet bij schrijven d.d. 23 maart 2011 met kenmerk Z710/U4371 aan de gemeente te kennen gegeven dat de eerder gegeven opmerkingen in het kader van het wettelijk vooroverleg naar tevredenheid zijn verwerkt.

8.4 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.