

**BESTEMMINGSPLAN
HAMONTERWEG ONG. (TUSSEN 49
EN 53) TE BUDEL-SCHOOT
GEMEENTE CRANENDONCK**

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

Crijns Rentmeesters bv

December 2014

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Hamonterweg ong. (tussen 49 en 53) te Budel-Schoot
IMRO idn	NL.IMRO.1706.BPBG3019-VAST1
Versie concept	14 juni 2013
Versie voorontwerp	21 juni 2013
Versie ontwerp	14 juli 2014
Versie vastgesteld	15 december 2014
Opgesteld door	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Marjon van den Heuvel

TOELICHTING

INHOUD

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Doel van het bestemmingsplan	8
1.4	Vigerend bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	9
2.	PROJECTPROFIEL	10
2.1	Huidige situatie plangebied	10
2.1.1	Huidige situatie omgeving plangebied	10
2.1.2	Huidige situatie van het plangebied	10
2.2	Toekomstige situatie plangebied	11
2.2.1	Inleiding	11
2.2.2	Situering nieuwbouw	12
2.2.3	Bouwwolume en bouwvorm	14
2.3	Landschappelijke inpassing	14
2.3.1	Huidige landschappelijke inpassing binnen de bebouwingsconcentratie	14
2.3.2	Landschapsbeleidsplan	14
2.3.3	Landschappelijke inpassing van het plangebied	15
2.4	Beeldkwaliteit	16
2.5	Duurzaamheid	17
2.6	Parkeren, inrit en toegang tot het perceel	17
2.6.1	Parkeren	17
2.6.2	Ontsluiting van de kavel	17
3.	INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	19
3.1	Landschappelijke structuur	19
3.2	Bebouwingsstructuur	19
3.3	Infrastructuur	20
4.	BELEIDSKADER	21
4.1	Relevant rijksbeleid	21
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.2	Provinciaal beleid	21
4.2.1	Transitie van stad en platteland	21
4.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	22
4.2.3	Verordening ruimte 2014	22
4.2.4	Regeling Ruimte voor Ruimte	24
4.3	Gemeentelijk beleid	26
4.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	26
4.3.2	Visie bebouwingsconcentraties	27
4.3.3	Woonvisie 2012-2022	29
4.3.4	Welstandsbeleid gemeente Cranendonck	30

5. PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN	31
5.1 Natuur	31
5.1.1 Toets aan de Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn	31
5.1.2 Flora en Faunawet	31
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	32
5.2.1 Archeologie	32
5.2.2 Cultuurhistorie	33
6. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	34
6.1 Water	34
6.1.1 Inleiding	34
6.1.2 Relevant beleid	34
6.1.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	38
6.1.4 Hydrologisch neutraal bouwen	39
6.1.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	39
6.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	40
6.2 Geurhinder	40
6.2.1 Inleiding	40
6.2.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied	41
6.2.3 Voorgrondbelasting	41
6.2.4 Achtergrondbelasting	42
6.2.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	42
6.3 Bedrijven en milieuzonering	42
6.4 Geluidsaspecten	44
6.5 Luchtkwaliteit	45
6.5.1 Wet luchtkwaliteit	45
6.5.2 Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck	45
6.6 Bodemgesteldheid	45
6.7 Externe veiligheid	46
6.7.1 Bedrijven	46
6.7.2 Transport	46
6.7.3 Hoogspanningslijnen	46
6.8 Verkeer/infrastructuur en verkeerskundige beoordeling (mobiliteit en parkeren)	47
7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	48
7.1 Inleiding	48
7.2 Algemene toelichting verbeelding	48
7.3 Algemene toelichting regels	48
7.4 Toelichting bestemming	48
7.4.1 Wonen – Ruimte voor Ruimte	48
7.4.2 Waarde – Archeologie 4	49
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	50
8.2 Economische gevolgen bestemmingsplan	50
9. OVERLEG EN INSPRAAK	51
9.1 Inspraakprocedure	51
9.2 Overleg ex artikel 1.3.1. Bro	51

BIJLAGEN:

- Beeldkwaliteitplan, P15 (stads)landschappen, 3 april 2014, 1303-A.
- Quick scan flora en fauna, NIPA, 4 februari 2013, projectnummer 13398.
- HNO-Tool berekening Waterschap De Dommel, 14 juni 2013.'
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, 13 maart 2013, projectnummer 1212/012/RV.
- Verkennend bodemonderzoek, Van Oort Bodemonderzoek BV, 11 januari 2013, projectnummer HAM.345812;
- Vooroverlegreactie waterschap De Dommel, 17 juni 2014, kenmerk Z24456/U28447;
- Email provincie Noord-Brabant, 10 juni 2014 en vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant, 6 juni 2014, kenmerk C214983/3604227;
- Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte, provincie Noord-Brabant, 10 juni 2014.

1. INLEIDING

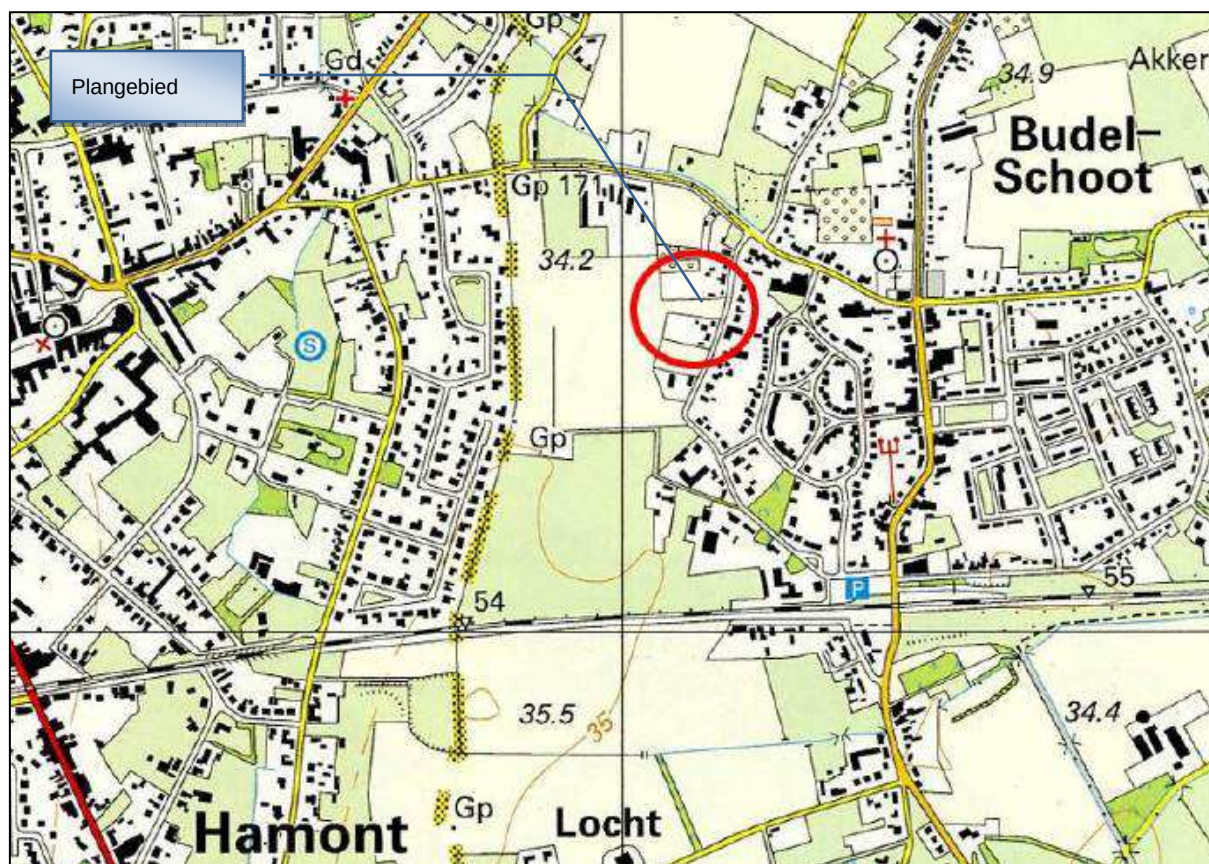
1.1 Aanleiding

Door initiatiefnemer is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Hamonterweg ong. (tussen 49 en 53) te Budel-Schoot'. De initiatiefnemer is mede-eigenaar van een perceel aan de Hamonterweg ong. te Budel-Schoot (gelegen tussen nummer 49 en 53). Deze locatie is thans in gebruik als cultuurgrond en kent een agrarische bestemming zonder bouwvlak. De beoogde ontwikkeling betreft de oprichting van een vrijstaande woning in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' op dit perceel. De benodigde bouwtitel hiervoor wordt aangekocht van een slooplocatie elders in de provincie Noord-Brabant.

Op 25 september 2012 heeft de raad besloten in te stemmen met het verzoek en daarmee in principe medewerking te verlenen aan de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning aan Hamonterweg ong. te Budel-Schoot.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit een perceel aan Hamonterweg ong. gelegen tussen nummer 49 en 53. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, ten westen van de kern Budel-Schoot. Navolgende figuur betreft een topografisch overzicht van het plangebied.



Figuur 1. Ligging plangebied in de omgeving.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummer 744. Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.750 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart van het plangebied en omgeving.



Figuur 2. Uitsnede kadastrale kaart plangebied en omgeving.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de ontwikkeling van de locatie aan Hamonterweg ong. Budel-Schoot en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Hamonterweg ong. (tussen 49 en 53) te Budel-Schoot' bestaat uit planregels, een verbeelding en deze toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied aan Hamonterweg ong. Budel-Schoot is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 december 2009, deels in werking getreden op 25 maart 2010 en onherroepelijk geworden op 3 mei 2012. Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsregels. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 13 september 2011 en in werking getreden op 17 april 2012 en onherroepelijk bij uitspraak van de Raad van State d.d. 5 juni 2013.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', de aanduidingen 'overig - bebouwingsconcentratie', en

'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weer.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Cranendonck voor het plangebied aan Hamonterweg ong. te Budel-Schoot en omgeving.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- niet-agrarische nevenactiviteiten, als bedoeld in 3.2.4 en 3.2.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck;
- kleinschalig kampeerterrein;
- behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
- behoud en bescherming aan aardkundige waarden;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- extensief recreatief medegebruik;
- doeleinden van openbaar nut;
- niet-agrarische nevenactiviteiten in de vorm van hondentrainingsveld ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – hondentrainingsveld';

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluiting en sloten en overeenkomstig de in 3.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck opgenomen nadere detaillering van de bestemming. De realisatie van de woning op dit perceel is op grond van de huidige bestemming niet mogelijk.

1.5 Leeswijzer

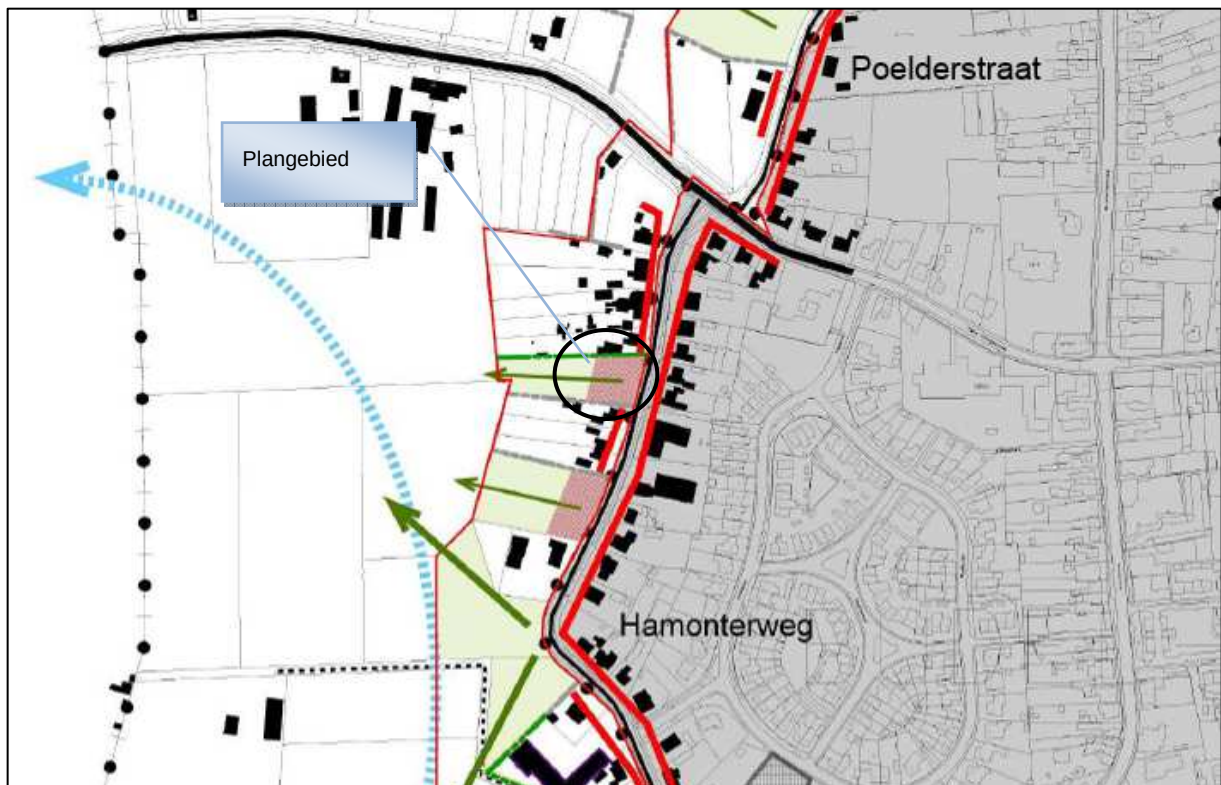
In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat het integraal gebiedsprofiel. In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de planologische relevante aspecten binnen het plangebied, met betrekking tot de natuur en cultuurhistorie. Hoofdstuk 6 bevat alle milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 7 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. Hoofdstuk 8 beschrijft de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en tenslotte wordt in hoofdstuk 9 de procedure beschreven.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Huidige situatie omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Hamonterweg–Poelderstraat–Zwarteweg'. De bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie bestaat uit kleinschalige woonbebouwing gesitueerd op smalle, diepe kavels. De bebouwingsconcentratie is introvert en heeft een dorpskarakter. Op enkele doorzichten na, bestaat er geen relatie met het omliggende landschap. De bebouwing aan de westzijde van de Hamonterweg is onregelmatig met plaatselijk doorzichten richting Hamont. Aan de oostzijde van de Hamonterweg is de bebouwing continu en redelijk regelmatig. Achter deze bebouwing is de bebouwing van een planmatige woonwijk gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige ligging van de omgeving van het plangebied.



Figuur 4. Beeld van de structuur van de omgeving van het plangebied.

2.1.2 Huidige situatie van het plangebied

Het plangebied heeft als hoofdbestemming 'Agrarisch' en is ook in agrarisch gebruik, meestal ten behoeve van de maïsteelt. De frontbreedte van het plangebied is circa 35 meter. Het perceel sluit aan de voorzijde direct aan op de verharde weg, de Hamonterweg, en aan de achterzijde op akkerland. Aan weerszijde is woonbebouwing aanwezig. Binnen het plangebied is geen bebouwing of permanente beplanting aanwezig. Ook ontbreken sloten, greppels of waterlopen. Het terrein is niet uitgerasterd of bijvoorbeeld omgeven door een haag. Navolgende figuur geeft het straatbeeld ter hoogte van het plangebied weer.



Figuur 5. Foto van de Hamonterweg en het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Met de beoogde ontwikkeling wordt binnen het plangebied een Ruimte voor Ruimte-woning opgericht. Bij de oprichting van een vrijstaande woning dient rekening te worden gehouden met de voorwaarden zoals gesteld in de Visie bebouwingsconcentraties van de gemeente Cranendonck. Rekening wordt onder anderen gehouden met de zichtlijnen naar het achtergelegen landschap. De voorwaarden zoals gesteld in de Visie bebouwingsconcentraties worden in paragraaf 4.3.2 nader toegelicht. Voor de bouw van de woning gelden tevens enkele specifieke randvoorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgesomd in raadsbesluit d.d. 25 september 2012. Deze randvoorwaarden zijn:

- De zichtrelatie met de achterliggende landschappelijk waardevolle open ruimte dient behouden te blijven;
- De relatie met het landschap en daarmee het doorzicht op de achtergelegen kerk op Belgisch grondgebied dient behouden te blijven;
- Er dient aandacht besteed te worden aan de situering van de woning;
- Een Ruimte voor Ruimte-woning kan enkel gerealiseerd worden aan een verharde weg;
- De oppervlakte van de kavel dient tenminste 1.000 m² te bedragen;
- Er dient aangesloten te worden op de verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume (met een maximum van 900 m³, exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing;
- De voorgevelrooilijn moet aansluiten bij omliggende bebouwing maar tenminste 5 meter van de rand van het perceel te bedragen;
- De architectonische uitwerking van het gebouw wordt afhankelijk van de omliggende bebouwing bepaald;
- De Ruimte voor Ruimte-kavel moet een minimale breedte kennen van 25 meter, waarbij voor bebouwing een afstand van minimaal 3 meter vanaf de perceelsgrens moet worden aangehouden;
- De regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten aansluiten op de bestemming 'Wonen' van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Op basis van deze voorwaarden is een beeldkwaliteitplan opgesteld door P15 (stads)landschappen. Met betrekking tot de goot- en bouwhoogte van de woning is niet aangesloten bij de regels voor Ruimte voor Ruimte-woningen binnen de gemeente Cranendonck, maar bij de regels voor reguliere woningen in het buitengebied. Met het toepassen van een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter kan bij een inhoud van maximaal 900 m³ een kleinere footprint voor de woningen worden gerealiseerd. Dit is meer passend binnen de stedenbouwkundige kwaliteit in de omgeving. Het beeldkwaliteitplan behoort als bijlage bij dit bestemmingsplan en maakt onderdeel uit van de regels. De navolgende paragrafen vormen een korte samenvatting van dit beeldkwaliteitplan, waarin de belangrijkste punten nader zijn toegelicht.

2.2.2 Situering nieuwbouw

Het plangebied voldoet wat betreft minimale oppervlakte, minimale breedte, ligging binnen de bebouwingsconcentratie en situering aan een verharde weg aan de gestelde voorwaarden. Dit wordt nader uiteengezet in de paragrafen 4.2.5 en 4.3.2 van deze toelichting. Vervolgens is gekeken naar de situering van de nieuwe woning op deze kavel. Daarbij zijn de voorwaarden met betrekking tot het behouden van een relatie met de achterliggende akker en de inzet op het doorzicht naar de kerktoren van Hamont, samen met de maximale inhoud (want daaruit volgt gekoppeld aan een beoogde bouwhoogte een bepaalde footprint) van groot belang. Navolgende figuur geeft een beeld van de te behouden zichtrelatie tussen het plangebied en de kerk van Hamont.



Figuur 6. Te behouden zichtrelatie op de kerk in Hamont vanuit het plangebied.

Het huidige zicht op de kerk vanaf het plangebied is weergegeven in navolgend figuur.



Figuur 7. Beeld op de Sint-Laurentiuskerk te Hamont gezien van het plangebied.

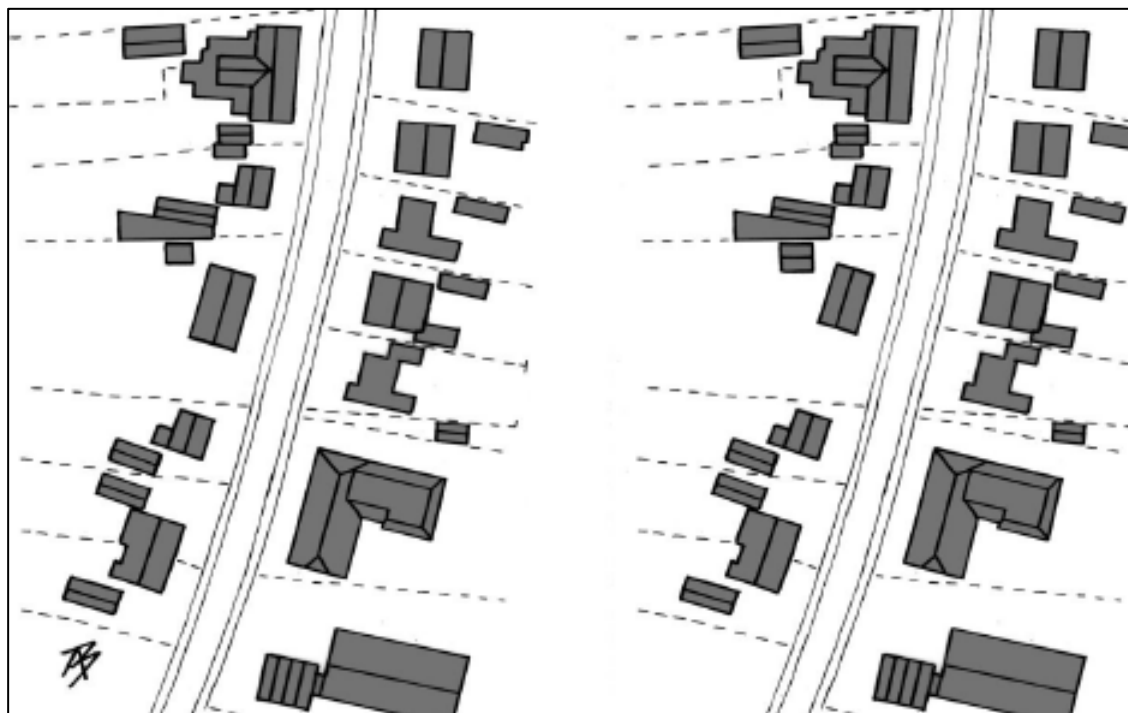
Met de situering van de bijgebouwen dient rekening gehouden te worden met het gewenste doorzicht richting de kerk en landschap. De bijgebouwen dienen dan ook slechts aan één zijde van de kavel te

worden geconcentreerd. Aangesloten wordt bij het bestaande cluster ten noorden van het plangebied, waardoor het doorzicht naar het achtergelegen landschap ten noorden van de woning zal behouden blijven. In de regels van dit bestemmingsplan is verankerd dat het perceel aan de zuidzijde een onbebouwde zone behoudt. In navolgende figuur uit het beeldkwaliteitplan is dit in kaart gebracht.



Figuur 8. Te behouden zichtrelatie en beoogde clustering van de woning bij de omgeving (bron: Beeldkwaliteitplan P15 (stads)landschappen).

Het overgrote deel van de bebouwing aan de Hamonterweg staat parallel aan deze weg. De bebouwing kent een bepaalde afwisseling in korrelgrootte en oriëntatie. Zowel de woning ten noorden als ten zuiden van het plangebied is parallel aan de weg gelegen. Aansluiten hierbij heeft dan ook de voorkeur. In navolgende figuur is de beoogde situering van de woning met bijgebouw weergegeven, waarbij twee voorbeelden worden gegeven van de woning parallel aan de Hamonterweg.



Figuur 9. Beoogde situering van de woning en het bijgebouw op het perceel: twee voorbeelden van woningen. (bron: Beeldkwaliteitplan P15 (stads)landschappen).

De situatie links in de hiervoor opgenomen figuur betreft een voorbeeld voor een footprint van een woning met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 8 meter. Hiermee heeft de woning een relatief grote footprint bij een inhoud van 900 m³. De situatie rechts in de hiervoor opgenomen

figuur betreft een voorbeeld van een footprint van een woning met een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter, bij een inhoud van 900 m³. Met de hantering van een goothoogte van 7 meter en een bouwhoogte van 10 meter heeft de woning een kleinere footprint heeft dan bij hantering van de lagere goothoogte van 5 meter en bouwhoogte van 8 meter.

2.2.3 Bouwvolume en bouwvorm

De toevoeging van een nieuwe woning in een bestaande lintbebouwing vergt dat gekeken wordt naar de directe omgeving van de bouwlocatie om daaruit een algemeen beeld te destilleren waarbinnen de nieuwe woning zou moeten passen. Het nieuwe bouwvolume binnen het plangebied dient zich dan ook enerzijds te voegen naar de directe omgeving en anderzijds de woonwensen van de toekomstige bewoners maximaal mogelijk te accommoderen. De flankerende bebouwing kent twee bouwlagen met een flauwe kap. Het hanteren van twee bouwlagen met kap is het uitgangspunt voor het nieuwe bouwvolume. Door te werken met twee bouwlagen met een maximum goothoogte van 7 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter, kan bij een inhoud van maximaal 900 m³ een kleinere footprint gerealiseerd worden dan bij hantering van een lagere goot- en nokhoogte. Eventueel is het ook mogelijk te kiezen voor een enkellaags volume met een volledige leeflaag in de kap. Dit type komt ook veelvuldig voor in de directe omgeving. Gezien de voorwaarden een doorzicht te behouden lijkt een enkellaags gebouw analoog aan de aanliggende bungalowtypen minder voor de hand te liggen; de footprint van een dergelijk gebouw zou bij een Ruimte voor Ruimte-woning erg groot worden. Omdat ingezet wordt op een hoger gebouw wordt aangesloten bij de regels voor reguliere woningen in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De beeldkwaliteit voor de nieuw te bouwen woning is nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan dat als bijlage bij dit bestemmingsplan behoort.

2.3 Landschappelijke inpassing

2.3.1 Huidige landschappelijke inpassing binnen de bebouwingsconcentratie

De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte-kavel dient aan te sluiten bij het omliggende landschap. De woningen in het bebouwingscluster zijn landschappelijk goed ingepast. Navolgende figuur geeft een beeld van de inpassing van de woningen binnen de bebouwingsconcentratie.



Figuur 10. Beeld van de landschappelijke inpassing van woningen aan de Hamonterweg.

2.3.2 Landschapsbeleidsplan

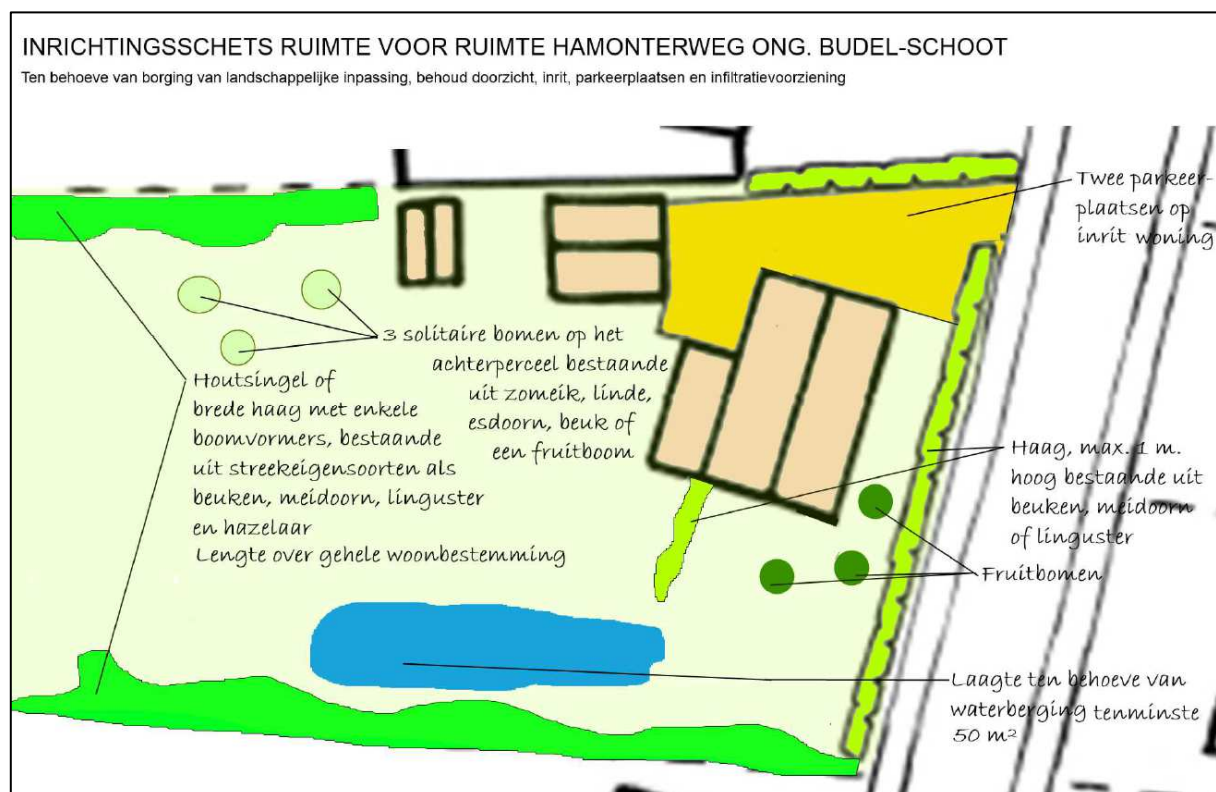
Bij de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning dient aandacht besteed te worden aan het landschappelijk inpassen van de nieuwe woning binnen het bebouwingscluster. De basis voor deze inpassing is het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Cranendonck.

In dit Landschapsbeleidsplan is de locatie aangeduid als gelegen in een 'oud bouwland'. De visie op deze oude bouwlanden betreft het streven naar de versterking van de oude Essenstructuur en radiaalstructuur van de esdorpen door behoud van open onbebouwdheid en door het aanbrengen en versterken van de laanbeplanting. Aan de Hamonterweg is geen laanbeplanting aanwezig. 'Versterking' van de laanbeplanting is dan ook niet aan de orde. Hiermee wordt geen recht gedaan aan de bestaande landschappelijke structuur.

2.3.3 Landschappelijke inpassing van het plangebied

Doordat het plangebied aan drie zijden wordt ingesloten door bestaande bebouwing zal de nieuwe woning ingebed worden in deze context van een bestaande dorpsrand. De woning zal via een inrit worden ontsloten op de Hamonterweg. Het is de bedoeling de gehele kavel in te richten als tuin, conform het bestaande beeld in de straat. Het is daarbij belangrijk dat het gewenste doorzicht naar het achtergelegen landschap niet wordt verstoord. Daarbij is de zichtrelatie over de akker naar de Kerktoeren van Hamont van groot belang. Hiertoe zijn in de situering van de woning en de bijgebouwen maatregelen genomen.

De Ruimte voor Ruimte-woning binnen het plangebied dient aan de voorzijde landschappelijk te worden ingeplant middels een lage haag bijvoorbeeld beuken, meidoorn of liguster. Aan de voorzijde van de woning dient gewerkt te worden met hagen, die maximaal 1 meter hoog mogen zijn. Aan de voorzijde van de woning worden een drietal fruitbomen geplant. Op de perceelsgrenzen worden over de hele lengte van de woonbestemming houtsingels of brede hagen met enkele boomvormers geplaatst. Navolgende figuur geeft de landschappelijke inpassing weer voor het plangebied en omgeving.



Figuur 11. Landschappelijke inpassing voor het plangebied.

Het beeldkwaliteitplan en het inrichtingsplan zijn verankerd in de regels van dit bestemmingsplan en zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Cranendonck en de initiatiefnemer.

2.4 Beeldkwaliteit

De toevoeging van één nieuwe woning in een bestaande lintbebouwing vergt dat gekeken wordt naar de directe omgeving van de bouwlocatie om daaruit een algemeen beeld te destilleren waarbinnen de nieuwe woning zou moeten passen. De op te richten woning dient dan ook qua beeldkwaliteit aan te sluiten bij de reeds aanwezige bebouwingsstructuur in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. De uitgangspunten zoals geformuleerd door de gemeente Cranendonck zijn daarbij, behoudens de te hanteren maat- en goothoogte, richtinggevend. Gesteld wordt onder anderen dat aangesloten wordt op de feitelijke omliggende bebouwing, wat betreft de bouwmassa en architectuur. De architectonische uitwerking van het gebouw wordt afhankelijk van de omliggende bebouwing bepaald.

De diversiteit aan bebouwing in de omgeving van het plangebied is groot. Daarmee zijn er meerdere mogelijkheden voor de uitwerking van de nieuwbouw binnen het plangebied. De voorkeur gaat echter uit naar een woning van het suburbaan type, omdat dit overeenkomt met de meeste omringende woningen. De basisplattegrond voor de nieuwe woning is een rechthoek met aan alle zijden mogelijkheden voor het realiseren van een uitbouw (behoudens binnen de op de verbeelding opgenomen bebouwingsvrije zone). De woning zal twee verdiepingshoogten kennen met een kap waarin ruimte is om een zolder te realiseren. Zowel de goothoogte en nokhoogte zijn hoog. In het vigerende bestemmingsplan wordt voor reguliere woningen in het buitengebied een goothoogte van 7 meter toegestaan en een bouwhoogte van 10 meter. Met deze beoogde hoogten sluit de woning dan aan op de reeds bestaande woningen aan weerszijden. Ook kan bij een inhoud van maximaal 900 m³ een kleinere footprint gerealiseerd worden. Omdat ingezet wordt op een hoger gebouw zou de maximale bouwhoogte van de aan- en uitbouwen opgetrokken dienen te worden tot maximaal 5,5 meter. Dit is ook als zodanig opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Cranendonck, waarop de omringende woningen zijn afgestemd.

De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is derhalve te omschrijven als: rechthoekig grondplan, met een vrijstaand teruggelegen bijgebouw en gedekt met een zadeldak. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en bij voorkeur onder een doorlopen dakvlak te vallen. Uitbouwen van het hoofdvolume zijn in beperkte mate toegestaan zolang het geen zichtgevel betreft. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak.

Ook de materialisering dient aan te sluiten op de omgeving. Hier zijn zowel donkere (rood, bruinrood, donker oranje, oranje) als lichte gevelkleuren (wit, geel, zandkleur) toegepast. Baksteen als gevelafwerking overheerst. De gevels worden dan ook bij voorkeur allemaal uitgevoerd in baksteen of van een huid in baksteen voorzien. Bepaling van de gevel is niet voor de hand liggend. Gevelbekleding in de vorm van glaspanelen, metaal of hardkernplaten is niet toegestaan aan de voorzijde. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is in principe vrij. De voorkeur gaat echter uit naar een gelijke uitvoering van alle gevels rondom. De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak of dakleien. Andere materialen zijn toegestaan mits ze bijdragen tot een hoge architectonische kwaliteit van het geheel.

De architectonische uitwerking van de beoogde gebouwen worden afhankelijk van de omliggende bebouwing bepaald. Derhalve gelden voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning in het plangebied, zoals ook verwoord in het beeldkwaliteitplan, in ieder geval navolgende voorwaarden:

- De goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 7 meter;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
- De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 900 m³;
- De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;

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

Deze bebouwingsvoorschriften zijn eveneens in de regels verankerd.

De bebouwingsvoorschriften en de beeldkwaliteit voor de nieuwe woning zijn uitgewerkt in het beeldkwaliteitplan dat als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting is gevoegd. Dit beeldkwaliteitplan is door de gemeente Cranendonck ambtelijk getoetst in het stedenbouwkundig overleg en akkoord bevonden. De beoogde woning wordt gebouwd in het suburbaan type of het landelijke type. Voor beide typen woningen is in het beeldkwaliteitplan een nadere uitwerking opgenomen.

2.5 Duurzaamheid

Bij nieuwbouw van kantoren en woningen worden binnen het Bouwbesluit eisen gesteld aan de energiezuinigheid. De Energie Prestatie Norm (EPN) is daarbij de richtlijn. Met de EPN wordt de energieprestatie van een gebouw of woning berekend. De uitkomst van een EPN-berekening is de maat voor de energie-efficiëntie: het Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Per 1 januari 2011 is de eis voor de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) aangescherpt voor woningen van 0,8 naar 0,6. Deze waarden zijn op de nieuwbouw in de gemeente Cranendonck van toepassing. Met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning dient hieraan dan ook te worden voldaan. De gemeente Cranendonck is voornemens een duurzaamheidsbeleidsnota vast te stellen.

2.6 Parkeren, inrit en toegang tot het perceel

2.6.1 Parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de nieuwbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Een eventueel aanwezige garage in het bijgebouw of inpandige garage voorziet in parkeerruimte maar ook opstelplaatsen op de inrit geven ruimte aan het parkeren van voertuigen. De benodigde parkeerruimte wordt voorzien op minimaal twee auto's per nieuwe woning. Er zullen derhalve minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit kan als opstelplaats (achter elkaar) op de inrit of op een verhard vlak ergens aan de voorzijde van het terrein. De kavel heeft voldoende breedte om de benodigde 25 m² aan verharding te accommoderen.

2.6.2 Ontsluiting van de kavel

Conform wat gebruikelijk is langs de Hamonterweg zal de nieuwe woning worden ontsloten met een eigen oprit vanaf de naastgelegen openbare weg. Deze weg is verhard met asfalt en voorzien van een loopstrook aan beide zijden ter plaatse van woningen. Tussen de loopstrook en de rijweg is telkens een molgoot aanwezig, met daarin kolken die het wegwater afvoeren naar de riolering. Ter hoogte van het plangebied ontbreekt de loopstrook. Deze zal aansluitend op de wel aanwezige molgoot moeten worden doorgetrokken. Vanaf deze loopstrook is dan eventueel een pad naar de voordeur te maken. Dit is echter niet altijd toegepast in de omgeving. Vaak wordt alleen de inrit gebruikt als ontsluiting van de woning. De nieuwbouwwoning krijgt in ieder geval een inrit die aansluit op de naastgelegen weg

via de loopstrook. Deze inrit wordt gesitueerd aan de noordzijde van de kavel, naast de reeds bestaande inrit van Hamonterweg 53.

Een inrit is over het algemeen 2,5 tot 3,8 meter breed. De grotere breedte wordt toegepast indien de inrit ook de belangrijkste toegang tot de woning vormt vanaf de straat. Er moet namelijk voldoende ruimte zijn om langs de eventueel op de oprit geparkeerde auto's de voordeur te bereiken.

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

3.1 Landschappelijke structuur

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

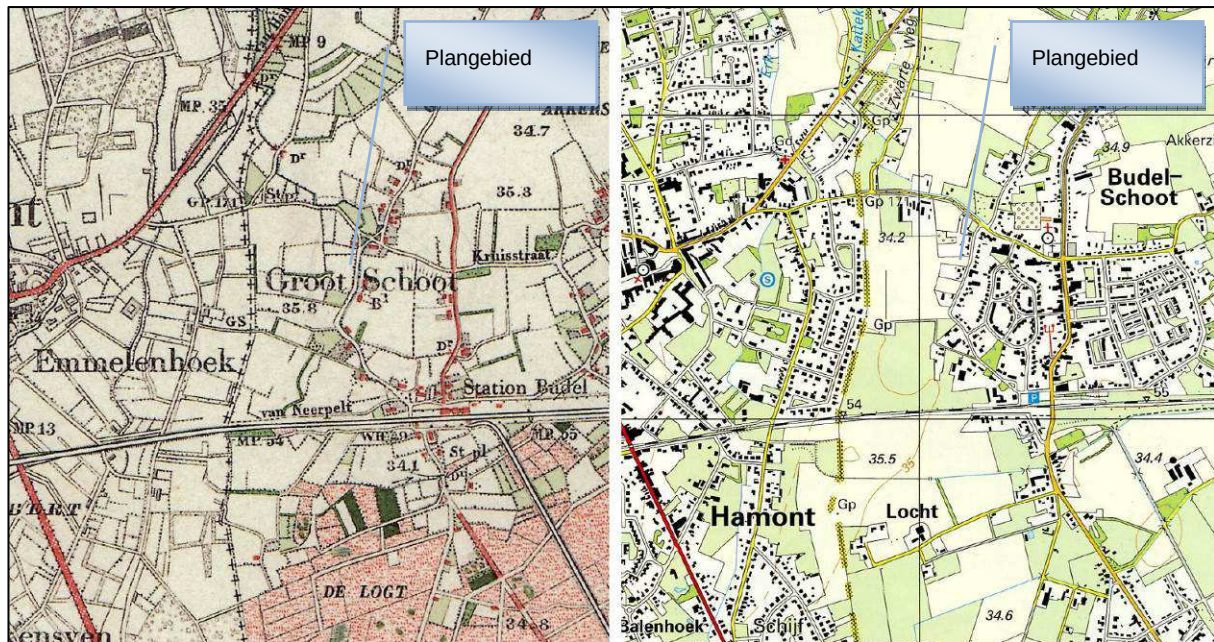
De oude bouwlanden kenmerken zich door een kleinschalige, blokvormige, onregelmatige verkavelingsstructuur met een relatief besloten landschapsbeeld. In deze structuur zijn plaatselijk de oude open akkers te herkennen als relatief open gebieden met een gebogen belijning en een bol reliëf. Ten westen van het plangebied zijn de oude open akkers nog duidelijk herkenbaar. Doorzicht naar dit open gebied dient dan ook met de oprichting van de beoogde woning te worden behouden. De oostzijde van de gemeente wordt naast bosgebieden gekenmerkt door heideontginningen. Hier bestaat de structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling. De blokvormige wegenstructuur wordt begeleid door wegbepanting zodat het rechthoekige patroon van wegen en kavels in het landschapsbeeld zichtbaar is.

3.2 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Cranendonck zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Maarheeze, Soerendonk, Budel, Budel-Schoot, Budel-Dorplein en Gastel. Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Budel-Schoot aan de Hamonterweg.

Oorspronkelijk concentreerde de bebouwing van zowel Groot als Klein Schoot (nederzettingen aan de rand van de Loozerheide) zich rondom een wegsplitsing. Dit is nog steeds het geval in Klein Schoot waar een hoevenzwerm gelegen is rondom een driehoekig grasveld genaamd Heuvel. Later wordt een doorgaande weg over de akkers van Midbuul doorgetrokken over de heide richting Lozen via de Loozerdijk. De bebouwing van Groot Schoot breidt zich daarna uit langs deze weg. De bebouwing breidt zich nog verder uit langs de Grootschoterweg na de aanleg van de spoorlijn Antwerpen – Gladbach, de IJzeren Rijn, met een station aan de rand van Groot Schoot. Tot de planmatige uitbreiding van de kern Budel-Schoot breidde de bebouwing zich voornamelijk uit langs bestaande straten. De Hamonterweg is een dergelijke straat. De planmatige uitbreiding startte oostelijk van het Vogelsplein in de jaren 1960 – 1970.

De Hamonterweg volgt grotendeels een oudere route van Budel via Midbuul naar de Logt aan de rand van de Loozerheide. Het gebied westelijk van deze weg is tot aan de grens met België onbebouwd. De bebouwing van Hamont vormt hier een harde rand omdat ze tot aan de landsgrens is gebouwd. Navolgende figuur betreft een beeld van de historische en huidige bebouwingsstructuur van Budel-Schoot en omgeving.



Figuur 12. Topografische kaart uit 1905 en uit 2004 voor het plangebied en omgeving.

De ruimtelijke opbouw van de directe omgeving van het plangebied is zeer eenvoudig. Grenzend aan het onbebouwd agrarisch gebied wordt de omgeving (en tevens deze open ruimte) grotendeels begrensd door woon- en agrarische bedrijfsbebouwing met de daarbij horende tuinen en erven. Doordat het plangebied aan drie zijden wordt ingesloten door bebouwing lijkt deze vooral deel uit te maken van de dorpsrand van Budel-Schoot en veel minder van de aansluitende open akker.

3.3 Infrastructuur

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck ligt de Rijksweg A2. Bij Maarheeze sluit een weg, welke via Soerendonck en Budel richting Hamont in België loopt, aan op deze Rijksweg. Deze ontsluiting bestaat onder anderen uit de wegen Grensweg, Maarheezerweg, Zitterd, Molenheide en De Kleine Bruggen. Het plangebied is gelegen aan de Hamonterweg. Dit betreft ter hoogte van het plangebied een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom.

Ten oosten van de kern Maarheeze is de spoorwegverbinding Eindhoven-Weert gelegen. Binnen de gemeente Cranendonck is tevens Luchthaven Kempen Airport gelegen. Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van de spoorwegverbinding of de luchthaven.

4. BELEIDSKADER

4.1 Relevant rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Het plangebied wordt ontwikkeld met toepassing van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Met toepassing van deze provinciale regeling wordt de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied verbeterd door het beëindigen van intensieve veehouderijen. Met de toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt meer ruimte voor ontwikkelingen geboden in gebieden met een multifunctioneel karakter. De ontwikkeling is passend binnen het beleidskader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De gemeente Cranendonck heeft hiertoe bepaald dat in zogenaamde bebouwingsconcentraties, waar een vorm van functiemenging vanuit historische groei al vaak aanwezig is, mogelijkheden voor Ruimte voor Ruimte-woningen kunnen worden geboden. Zie hiervoor ook paragraaf 4.3.2 van deze toelichting.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Transitie van stad en platteland

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde ontwikkeling sluit hierop aan.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene 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 ruimte wordt hierna besproken.

4.2.3 Verordening ruimte 2014

4.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 betreft een actualisering van de Verordening ruimte 2012. Deze planologische verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen en vormt een toetsingskader voor vergunningaanvragen. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte bevat in grote lijnen de volgende onderwerpen:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

4.2.3.2 Zonering binnen de Verordening ruimte

Het plangebied is gelegen binnen het agrarisch gebied in de directe nabijheid van het 'stedelijk gebied'. De nieuwe woning wordt gerealiseerd middels toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Het plangebied is in de gemeentelijke Visie Bebouwingsconcentraties aangewezen als gelegen binnen bebouwingsconcentratie 'Hamonterweg - Poelderstraat - Zwarteweg'. In paragraaf 4.3.3 wordt deze visie nader toegelicht. Er vindt geen aanzet tot verstedelijking plaats. De beoogde woning past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening ruimte voor het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 13. Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Stedelijke ontwikkeling'.

Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen 'Agrarisch gebied'. Een Ruimte voor Ruimte-woning is passend binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse.

Het plangebied is niet aangeduid op de kaart 'Water' uit de Verordening ruimte. Het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor windturbines of een vestigings- of doorgroeigebied voor de glastuinbouw. Ook is het plangebied in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen binnen of in de omgeving van de Groenblauwe mantel of de Ecologische hoofdstructuur. Ook ligt het plangebied niet binnen een cultuurhistorisch vlak.

4.2.3.3 Regels voor Ruimte voor Ruimte

Toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is verankerd in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte bevat bepalingen over de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied. Zo is bepaald dat een bestemmingsplan voor stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, regels stelt ter voorkoming van nieuwbouw van één of meer woningen (artikel 7.7). In afwijking hiervan biedt de verordening mogelijkheden om middels de Ruimte voor Ruimte-regeling woningen te realiseren, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden (artikel 7.8):

- de betreffende locatie dient in een bebouwingsconcentratie te zijn gelegen;
- binnen een groenblauwe mantel of agrarisch gebied;
- en mag niet zijn gelegen in een 'Landbouwontwikkelingsgebied' of vestigingsgebied Glastuinbouw.

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Hamonterweg-Poelderstraat-Zwarteweg'. De gemeente heeft deze genoemde bebouwingsconcentratie als bebouwingsconcentratie aangewezen in de gemeentelijke visie Bebouwingsconcentraties. Tevens is het plangebied in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen in agrarisch gebied en is het plangebied niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of vestigingsgebied glastuinbouw. Het initiatief voor het bouwen van een Ruimte voor Ruimte-woning voldoet aan artikel 7.8 van de Verordening ruimte.

4.2.3.4 Regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Twee principes staan hierbij centraal. Dit betreft het principe van zuinig ruimtegebruik en het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik betekent dat er voor nieuwe ontwikkelingen eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-woningen binnen bebouwingsconcentraties is echter mogelijk.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het gebruik van een bestaande locatie in het kader van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook is aangegeven dat met de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling reeds wordt bijgedragen aan het vereiste van een investering in het landschap in het kader van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

4.2.4 Regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is verankerd in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door –zo nodig 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. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt navolgend per punt besproken en toegepast op de beoogde ontwikkeling:

1. Nieuwbouw van de woning moet plaatsvinden in één van de reconstructiegebieden Midden- en Oost Brabant.

Het gehele grondgebied van de gemeente Cranendonck is gelegen in het reconstructiegebied 'Boven Dommel'.

2. De afwijking van de woningbouwprogrammering mag binnen de provincie hoogstens 3.000 woningen omvatten.

Door de provincie Noord-Brabant dient te worden getoetst of het aantal van 3.000 Ruimte voor Ruimte-woningen is behaald. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de Ruimte voor Ruimte woning nog te realiseren is.

3. De bouw van de woning mag alleen plaatsvinden binnen een bebouwingsconcentratie en dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De 'Visie Bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck vormt in deze het toetsingskader. Juist in deze visie zijn de mogelijkheden voor realisatie van burgerwoningen in het buitengebied, in de hiertoe aangewezen bebouwingsconcentraties, afgewogen. Het feit dat de locatie is voorzien van de arcering "RvR-woning onder voorwaarden" betekent derhalve dat de woning, mits wordt voldaan aan de overige gestelde voorwaarden, passend is binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente. Bij de ontwikkeling van de woning wordt rekening gehouden met de achterliggende waardevolle open ruimte. De relatie met het landschap en daarmee het doorzicht op de achtergelegen kerk op Belgisch grondgebied, blijft behouden.

4. De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan.

Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de Groene Hoofdstructuur komen te vervallen en vervangen door de Groenblauwe mantel. Binnen deze zonering zijn Ruimte voor Ruimte-woningen onder voorwaarden toegestaan. Het plangebied is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel.

5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze dubbelbestemming zorgt ervoor dat bij ontwikkelingen cultuurhistorische waarden worden beschermd. De dubbelbestemming zoals verankerd in de regels bij dit bestemmingsplan stelt onderzoekseisen bij nieuwe ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 100 m². In paragraaf 5.2.1 wordt het aspect cultuurhistorie nader toegelicht.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' kent aan het perceel geen cultuurhistorische, landschappelijke of ecologische waarden toe. Volgens de welstandskaart Schoot-Dorplein is het perceel niet gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is. Aangezien ter plaatse geen sprake is van een bouwvlak waarop agrarische of niet-agrarische activiteiten plaatsvinden, kan niet gesproken worden van verbetering of verslechtering van de milieuhygiënische situatie ter plaatse. De locatie is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

In hoofdstuk 6 worden de milieuhygiënische aspecten nader toegelicht.

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

De bedrijven in de omgeving waarvoor een 'vaste afstand' in het kader van geurhinder geldt, zijn op voldoende afstand gelegen van het plangebied, waardoor deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. In de omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Er is geen sprake van het beknóten van agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Dit wordt nader uitgewerkt in paragraaf 6.2 van deze toelichting.

7. 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.

Voor de beoogde ontwikkeling is door P15 (stads)landschappen een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. De woning wordt landschappelijk ingepast. Deze inpassing is verankerd in dit bestemmingsplan.

8. Realisatie moet samenhangen met sloop, inleveren van milieurechten en 3.500 kg fosfaatrechten.

Een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De provincie Noord-Brabant heeft deze bouwtitel getoetst en akkoord bevonden. Verzekerd is hiermee dat elders in de provincie Noord-Brabant een intensieve veehouderij is gesaneerd waarbij 1.000 m² aan stalruimte is gesloopt en 3.500 kg. aan fosfaatrechten is ingeleverd.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

De “Strategische Visie” is koersbepalend voor de komende 15 jaar en dient als toetssteen voor beleidsmedewerkers, college en gemeenteraad bij het maken van keuzes en ontwikkelen van beleid. In de strategische visie worden focuspunten voor de volgende thema's geformuleerd: wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg. De focuspunten voor wonen en leven worden hierna genoemd.

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

1. Het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente;
2. Het behouden en versterken van het eigene van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
3. Het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit;
4. Het behouden van goedlopende voorzieningen in de kernen; voor overige voorzieningen de markt z'n werk laten doen waarbij wel gezorgd dient te worden voor een bepaalde ondergrens;
5. Het verbeteren van het openbaar vervoer, zodat de voorzieningen in andere kernen goed bereikbaar zijn voor met name ouderen;
6. Het aantrekkelijker maken/opwaarderen van het centrum in Budel en Maarheeze voor het welzijn van inwoners en recreanten/toeristen en om de economische kansen voor het bedrijfsleven (met name detailhandel en horeca) te vergroten;
7. Het streven naar behoud van inwoneraantal.

Samenvattend wordt gesteld: “als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen”. Met de bouw van de Ruimte voor Ruimte-woning wordt een vrije kavel voor een particuliere initiatiefnemer gerealiseerd. Bovendien kan de bouw van de woning bijdragen aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal. Met het opgestelde beeldkwaliteitplan wordt aangetoond dat de beoogde woning geen afbreuk doet aan het groene en rustieke karakter van de gemeente Cranendonck alsmede het eigene van de kern Budel-Schoot. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

4.3.2 Visie bebouwingsconcentraties

Een bebouwingsconcentratie betreft een verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een duidelijke (historisch gegroeide) clustering van bebouwing, veelal gepaard met een zekere mate van functiemening. Binnen een dergelijke clustering van bebouwing wordt de eventuele toevoeging van burgerwoningen in ruimtelijk en functioneel opzicht toelaatbaar geacht.

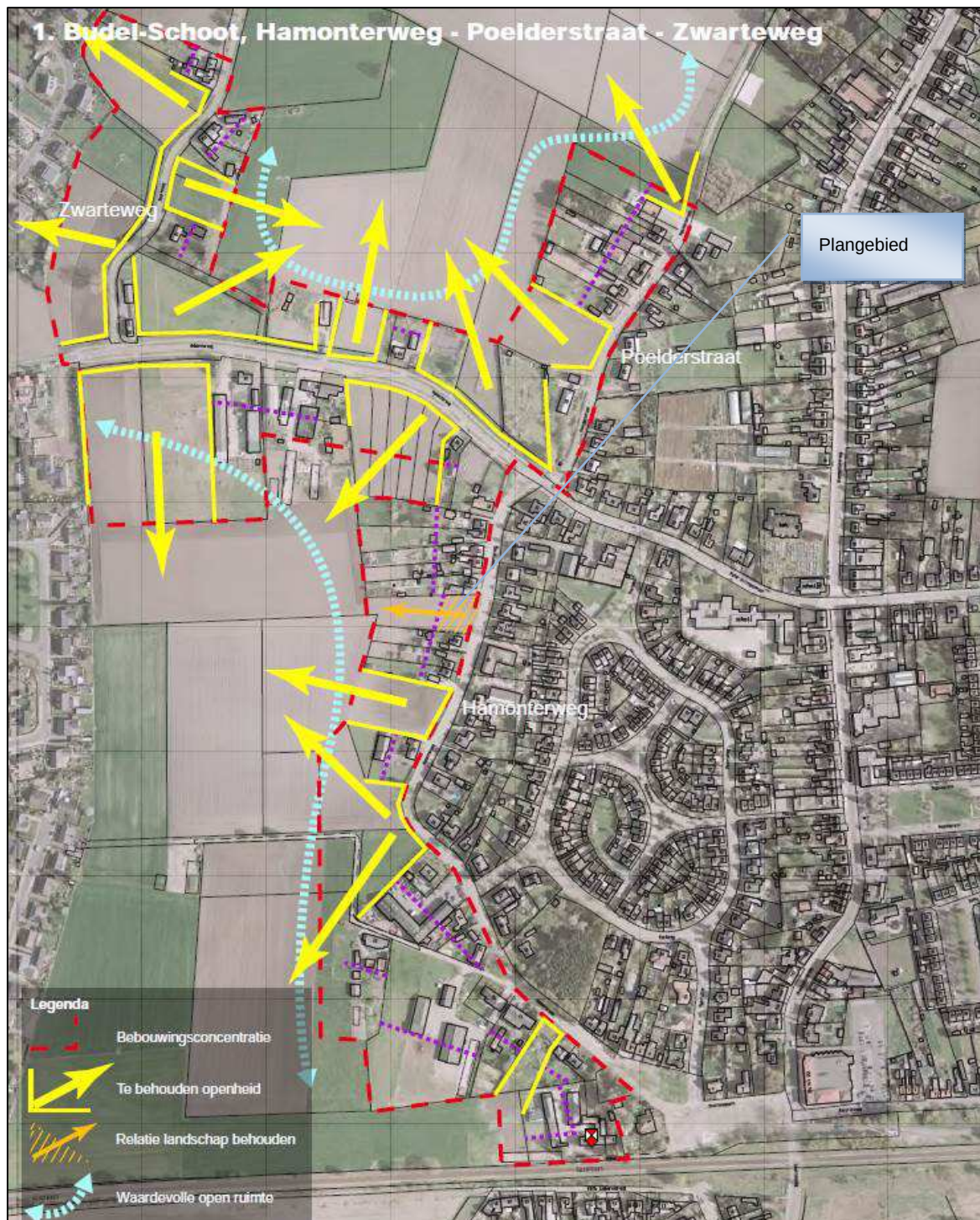
De gemeente Cranendonck heeft op 26 juni 2012 de 'Visie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Deze visie maakt alle regels en randvoorwaarden inzichtelijk die aan de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-woning in het buitengebied worden gesteld. In de visie zijn alle bebouwingsconcentraties binnen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

De Hamonterweg is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Hamonterweg-Poelderstraat-Zwarteweg'. In de 'Visie bebouwingsconcentraties' is het plangebied opgenomen als locatie voor 'Ruimte voor Ruimte-woning onder voorwaarden'. Navolgende figuur geeft deze kaart uit de visie weer met daarop het plangebied aangeduid.



Figuur 14. Kaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' waarop het plangebied is aangeduid als mogelijke Ruimte voor Ruimte-locatie.

Op de analysekaart is de achterrooilijn opgenomen en is opgenomen dat er bij ontwikkeling van het plangebied sprake moet zijn van 'het behouden van de relatie met het landschap'. Navolgende figuur geeft de analysekaart uit de 'Visie bebouwingconcentraties' weer waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 15. Analysekaart uit de 'Visie bebouwingconcentraties' waarop het plangebied is aangeduid.

Navolgend worden de relevante voorwaarden uit de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte Cranendonck 2009' toegelicht:

- **De woning wordt gerealiseerd aan een verharde weg.**
Het perceel grenst aan de Hamonterweg en is verhard. Het perceel wordt ook op deze weg ontsloten.

- **De oppervlakte van de kavel is minimaal 1.000 m².**
De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.750 m², waarmee voldaan wordt aan de eis.
- **De voorgevelrooilijn moet aansluiten bij omliggende bebouwing, dan wel in ieder geval een afstand hebben van minimaal 5 meter vanaf de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten.**
De voorgevelrooilijn sluit aan bij de omliggende bebouwing en is gelegen op een afstand van tenminste 5 meter van de rand van de weg waarop het perceel wordt ontsloten.
- **De kavel moet een minimale breedte hebben van 25 meter, waarbij voor bebouwing minimaal 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden.**
Het beoogde perceel heeft een frontbreedte van circa 35 meter. De afstand van bebouwing tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter.
- **De regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten aansluiten op de bestemming 'Wonen' van het vigerende plan buitengebied.**
In dit bestemmingsplan is aangesloten op de regels voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Het artikel 'Wonen' uit het bestemmingsplan Buitengebied is het uitgangspunt voor de bouwregels. Bij te ontwikkelen Ruimte voor Ruimte-woningen wordt binnen de gemeente Cranendonck de bestemming "Wonen – Ruimte voor Ruimte" gehanteerd.
- **Aansluiting bij de principes van duurzaam bouwen, zoals in het vigerende duurzaamheidsbeleid.**
In dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de principes van duurzaam bouwen van het vigerende duurzaamheidsbeleid. In paragraaf 2.5 wordt dit aspect nader toegelicht.
- **Eis tot aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel, op te nemen in de exploitatieovereenkomst.**
Binnen het plangebied wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Dit wordt verankerd in de exploitatieovereenkomst.

De genoemde voorwaarden zijn allen verwerkt in het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan is door de gemeente Cranendonck ambtelijk getoetst in het stedenbouwkundig overleg en akkoord bevonden. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.3.3 Woonvisie 2012–2022

De gemeente Cranendonck heeft in 2012 een geactualiseerde woonvisie vastgesteld; 'Woonvisie 2012–2022'. De nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012-2022. Het is de basis voor onderhandelingen met corporaties, projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten.

Om het gewenste beeld binnen de gemeente te kunnen realiseren en rekening te houden met de ontwikkelingen heeft de gemeente Cranendonck de volgende beleidsdoelen gesteld:

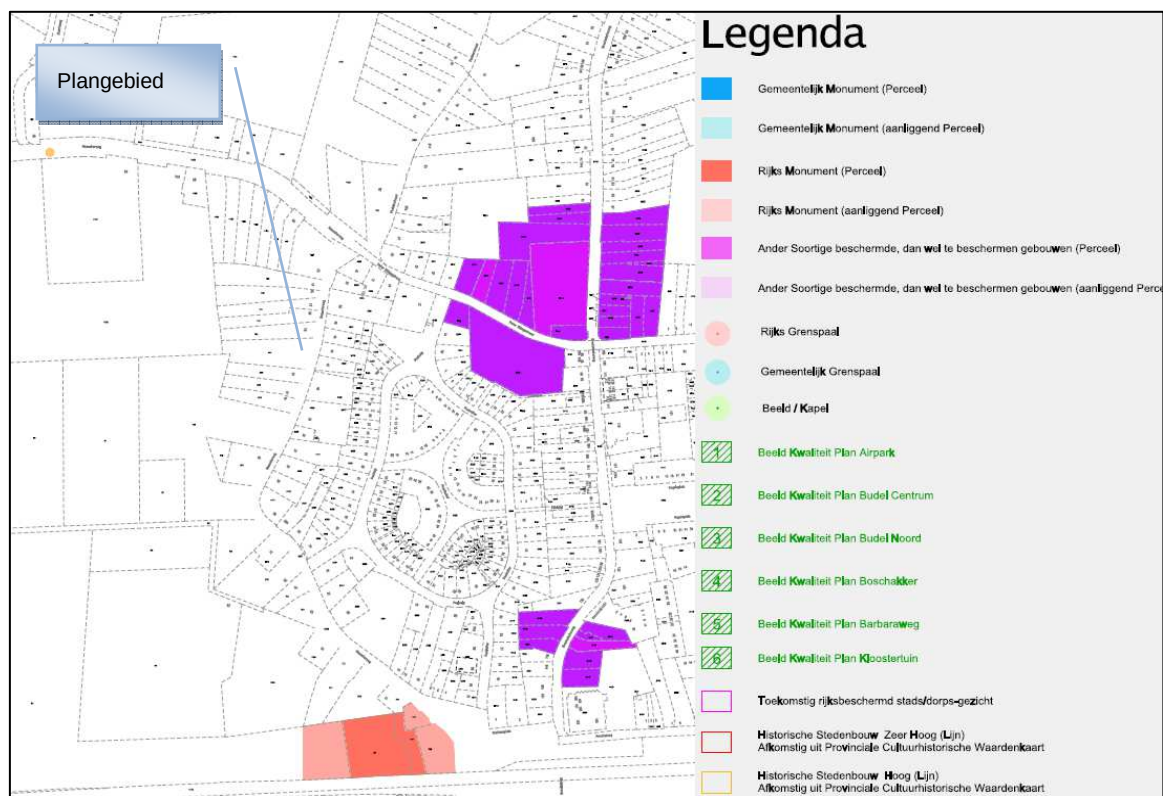
1. Behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
2. Een goede vestigings- en leefomgeving voor categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
3. Kwaliteit en duurzaamheid zijn uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen;
4. Iedere kern behoudt haar eigen karakter.

In de woonvisie wordt gesteld dat gezinnen de dragers zijn van de Cranendonckse gemeenschap. Kwalitatief goede woningen, kavels en realisatie van eigen initiatieven is erg belangrijk. Uit onderzoek blijkt dat deze groep het vaakst op zoek is naar een ruime koopwoning of een bouwkavel in het midden of duurdere segment. Een relatief groot deel geeft de voorkeur aan een nieuwbouwwoning. Onder anderen Ruimte voor Ruimte-woningen, particuliere bouw kavels en splitsingen van boerderijen in het buitengebied kunnen een kwalitatieve impuls voor deze doelgroep bieden. Hierdoor wordt ingezet op kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid in de kernen. Met het oog op de vergrijzing, ontgroening en de verzwaring van draaglast van investeringen, zijn kwaliteit en duurzaamheid uitgangspunten bij nieuwe maatschappelijke investeringen. Met de beoogde ontwikkeling wordt tevens ingespeeld op het 'levensloopbestendig bouwen'. Dit houdt in dat een zelfstandige woning geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal hier aandacht aan worden besteed. Bijgedragen wordt dan ook aan beleidsdoel 3 van de woonvisie. Met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte-woning in een groene, landelijke woonomgeving wordt tevens bijgedragen aan beleidsdoel 2.

Ten behoeve van de woning wordt geen gebruik gemaakt van het gemeentelijk bouwcontingent, maar van een bouwtitel in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de beleidsdoelen 1 en 4.

4.3.4 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft gekozen voor een welstandsbeleid waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn. Volgens de welstandskaart Schoot-Dorplein is het plangebied niet gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is. Op navolgende figuur zijn de betreffende gebieden en percelen in de omgeving van het plangebied weergegeven waarvoor een aanvullende welstandstoetsing aan de orde is.



Figuur 16. Uitsnede Welstandskaart Schoot-Dorplein voor het plangebied en omgeving.

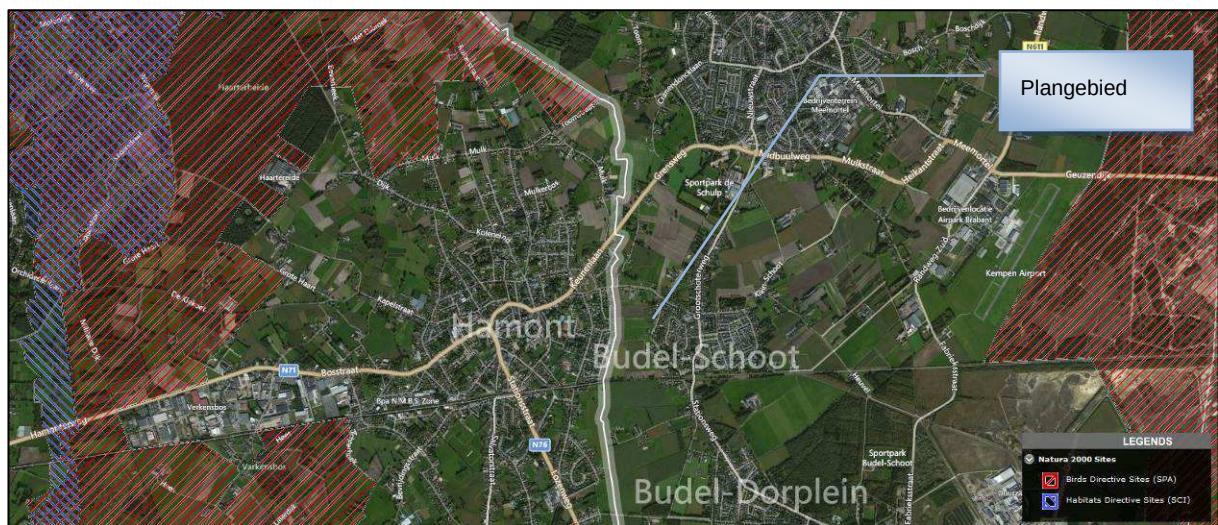
5. PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN

5.1 Natuur

5.1.1 Toets aan de Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn

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

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof', gelegen ten noorden, westen en zuiden van Hamont in België. Ook ten oosten van het plangebied is een Natura 2000-gebied gelegen, te weten de 'Weerter- en Budelerbergen'. Navolgende figuur betreft een weergave van de ligging van het plangebied ten opzichte van deze Natura 2000-gebieden.



Figuur 17. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof' en 'Weerter- en Budelerbergen'.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1.700 meter tot het Natura 2000-gebied 'Hamonterven, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof' en op een afstand van circa 2.600 meter tot het Natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerheide'. De bouw van de Ruimte voor Ruimte-woning ter plaatse van het plangebied heeft geen significante invloed op deze gebieden. Er is geen sprake van bijvoorbeeld het houden van dieren of de uitstoot van ammoniak op een andere wijze en de ontwikkeling vindt plaats op enige afstand van het richtlijngebied.

5.1.2 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 wettelijk 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 bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en Faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en Faunawet plaats te vinden.

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als cultuurgrond. Er zijn geen gebouwen aanwezig en de grond wordt intensief beheerd ten behoeve van de landbouw. Voor ontwikkeling van het perceel naar een Ruimte voor Ruimte-woning is een flora en fauna quick scan uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, uitgevoerd door NIPA, d.d. 4 februari 2013 met rapportnummer 13398 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hieronder opgenomen.

Conclusies en aanbevelingen:

“Bij de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van een ongenummerd perceel aan de Hamonterweg te Budel-Schoot, kadastraal bekend onder de gemeente Budel, sectie L, nummer 744 zijn op de locatie geen beschermde soorten waargenomen die een belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De locatie is tevens ongeschikt als verblijfplaats of foerageergebied voor dieren. Op basis van de quickscan is een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezig flora en fauna, ons inziens, niet noodzakelijk. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora en faunawet noodzakelijk”.

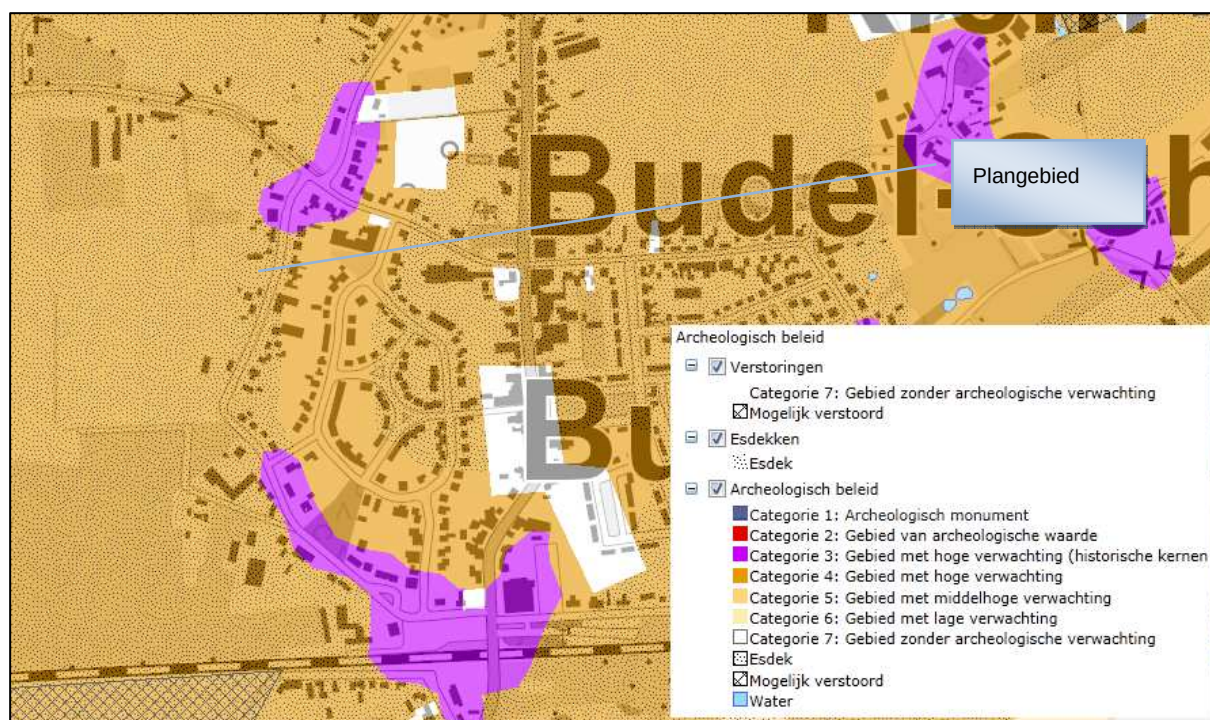
5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta 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.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Voor archeologische waarden geldt per 1 september 2007 op basis van de gewijzigde Monumentenwet 1988 de wettelijke verplichting om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeenten Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. De gemeente heeft in 2011 tevens het cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Op de archeologiekkaart is het plangebied gelegen binnen een gebied met een hoge verwachtingswaarde (categorie 4), op een esdek. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 18. Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied aangegeven.

De terreinen met een hoge verwachting buiten de dorpskernen liggen in zones van het landschap waar de meeste archeologische vindplaatsen verwacht mogen worden. In het beleidsplan van de gemeente Cranendonck is beschreven dat bij terreinen met hoge archeologische verwachting archeologisch onderzoek bij esdekken noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm. Het plangebied wordt bestemd voor 'Wonen – Ruimte voor Ruimte'. Er wordt derhalve een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen, overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan buitengebied. In de regels is verankerd dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij een bodemverstoring binnen het plangebied van meer dan 500 m² en dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de dubbelbestemming. Hiermee worden de archeologische waarden beschermd.

Niet aannemelijk is echter dat er een dergelijke verstoring met het bouwplan plaatsvindt. In dit bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen met een oppervlakte van 410 m². Tevens is een vlak opgenomen waarin bijgebouwen mogen worden gebouwd. In de regels is echter opgenomen dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 90 m² mag bedragen. Deze bijgebouwen mogen echter ook binnen het bouwvlak van de woning gebouwd worden. Niet aannemelijk is dat er voor één woning een grondplan van 410 m² benut wordt én dat daarnaast 90 m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak voor de woning opgericht worden, c.q. dat het volledige bouwvlak voor de Ruimte voor Ruimte-woning benut wordt. De verbeelding betreft derhalve een gemaximaliseerde variant.

5.2.2 Cultuurhistorie

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen (objecten met) cultuurhistorische waarden. De Hamonterweg heeft een redelijke hoge waarde in het kader van historische geografie. De ontwikkeling van een woning binnen het plangebied tast deze waarde niet aan.

6. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

6.1 Water

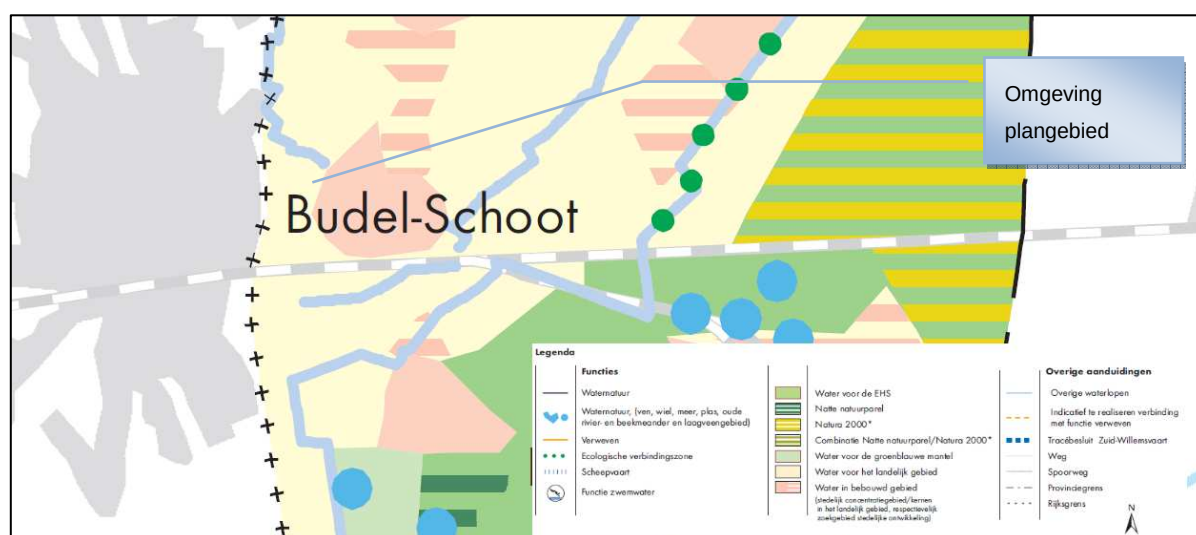
6.1.1 Inleiding

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

6.1.2 Relevant beleid

6.1.2.1 Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015

Het Provinciaal Waterplan is op 22 december 2009 in werking getreden en bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een 6-jarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan geldt als structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het Waterplan 2010-2015 kent ook een begrenzing die aangeeft wat de belangrijke wateraspecten in een gebied zijn. In navolgende figuur is een uitsnede van de kaart met waterhuishoudkundige functies voor het plangebied en de omgeving weergegeven.

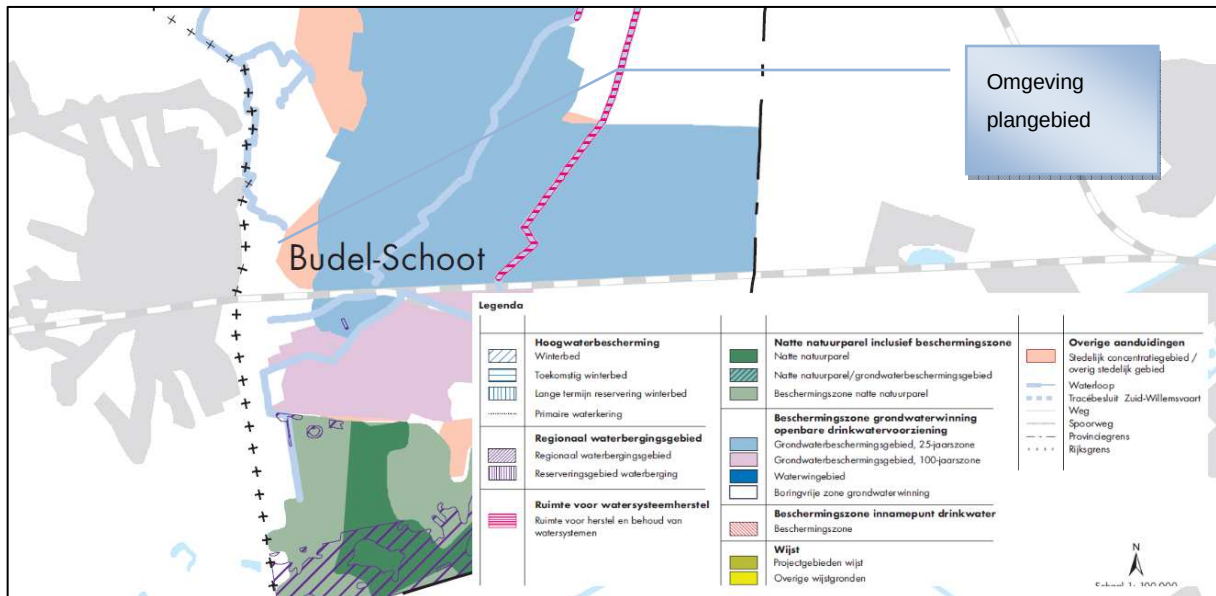


Figuur 19. Uitsnede kaart Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Waterhuishoudkundige functies'.

De omgeving van het plangebied is aangeduid als gelegen in 'Water voor het landelijk gebied'. Het waterbeheer binnen deze gebieden richt zich op het scheppen en behouden van de waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerende landbouw, met als randvoorwaarde de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met maatregelen

voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparel. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

Op de kaart 'Structuurvisie Water' is het plangebied niet aangeduid. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart uit het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 voor Budel-Schoot en omgeving.



Figuur 20. Uitsnede kaart Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 'Structuurvisie Water'.

6.1.2.2 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck voor de periode 2010 tot en met 2015 volgens welk beleid invulling wordt gegeven stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat. Doelstellingen zoals genoemd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan zijn:

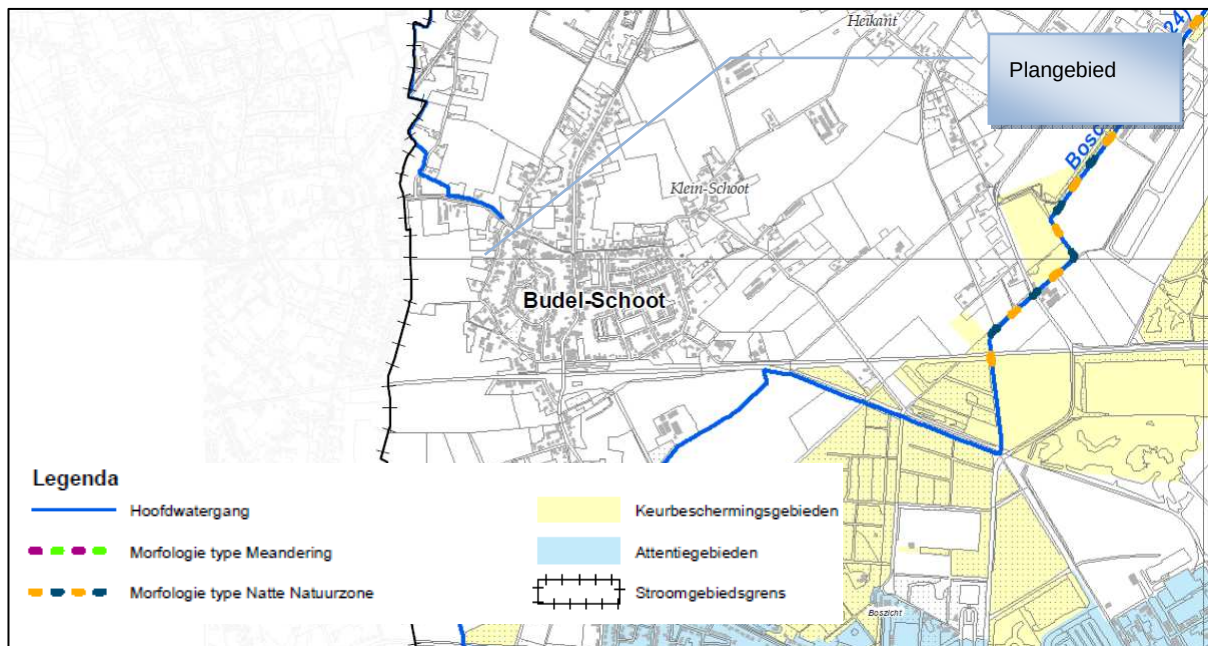
- Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- Doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
- Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt;
- Effectieve integrale planvorming;
- Effectief intern en extern communiceren;
- Voortgangsbewaking.

Uitgangspunt bij nieuwbouw binnen de gemeente is dat het hemelwater in beginsel op eigen terrein wordt verwerkt. Tevens is de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel vereist.

6.1.2.3 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Het plangebied is niet aangeduid als gelegen in een attentiegebied of een keurgebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart met daarop het plangebied aangegeven.



Figuur 21. Keurkaart met daarop het plangebied aangegeven.

6.1.2.4 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.

6.1.2.5 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'

Het Waterbeheerplan 'Krachtig water 2010-2015' dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om

wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlaktewaterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema 'Natuurlijk water' richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor 'Schoon water' streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema 'Schone waterbodem' is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurde materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

6.1.2.6 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 waterkansenkaart 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 rioolssystemen 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.

6.1.2.7 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.

6.1.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +34,6 m. De bodem aldaar betreft een hoge zwarte enkeerdgrond bestaande uit zwak lemig fijn zand. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De globale stromingsrichting van het freatisch grondwater is noord gericht. In de wateratlas is een GHG ter plaatse van het plangebied opgenomen van 80-100 cm-mv, en een GLG van >250 cm-mv. In januari 2013 is een bodemonderzoek (Van Oort Bodemonderzoek BV, 11 januari 2013, projectnummer Ham.345812) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Ten tijde van dit bodemonderzoek is de grondwaterstand geschat op 1,5 tot 2 m-mv.

6.1.4 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. Binnen het plangebied wordt één Ruimte voor Ruimte-woning opgericht met een verhard oppervlak van circa 350 m², bestaande uit 160 m² hoofdgebouw, 90 m² aan bijgebouwen en 100 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 1,33 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 350 m² aan Hamonterweg ong. 15 m³ bedraagt. De HNO-tool berekening is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. Het waterschap hanteert het principe wateroverlast vrij bestemmen. Dit betekent dat niet alleen een bui van T=10+10% dient te kunnen worden geborgen, maar dat bij een bui van T=100 geen overlast voor derden ontstaat. Voor een bui met een omvang van T=100 dient ruimte gevonden te worden voor de opvang van 20 m³ aan hemelwater.

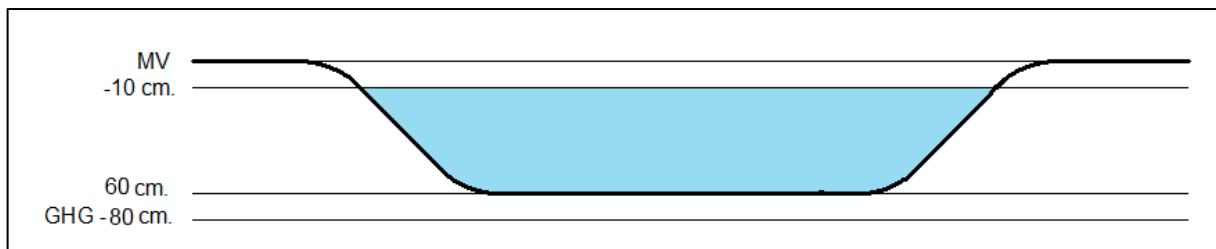
6.1.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

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 infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (T=100) zal plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren en zal het infiltratieveld daarmee droog staan. Door met de infiltratievoorziening niet alleen rekening te houden met een bergingscapaciteit van T=10+10% maar ook met de situatie T=100 wordt voorkomen dat er ook in extreme situaties overlast voor derden ontstaat. Gelet op de GHG ter plaatse zal het infiltratieveld een diepte kennen van circa 70 centimeter. Bij een waking van 10 centimeter zal in het infiltratieveld tot 60 centimeter diep geborgen kunnen worden. Rekening houdend met een flauw talud, zal het infiltratieveld een oppervlakte kennen van tenminste 50 m². In navolgende figuur is de ligging van het beoogde infiltratieveld weergegeven.



Figuur 22: Beoogde ligging infiltratieveld binnen plangebied.

Navolgende figuur betreft een doorsnee van het beoogde infiltratieveld binnen het plangebied.



Figuur 23: Doorsnee beoogd infiltratieveld.

6.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

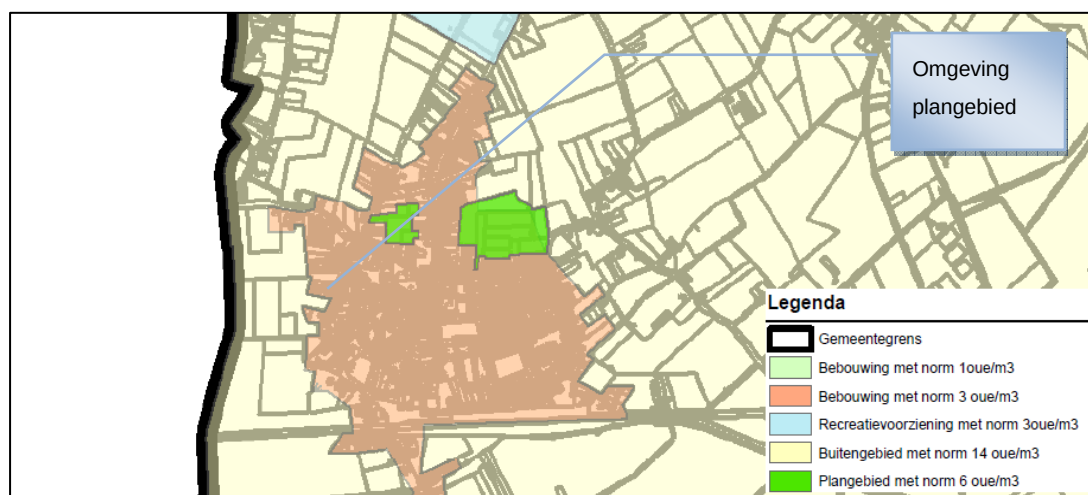
Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende 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. Een gescheiden rioleringsstelsel zal worden aangelegd.

De gemeente Cranendonck zamelt het water in de Hamonterweg in door middel van een gemengd rioolstelsel (vrij verval). In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de vrij verval riolering. Het schoon hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

6.2 Geurhinder

6.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/ de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wgv de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van 3 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op de kern Budel-Schoot. In de bijlage behorende bij deze gebiedsvisie is het plangebied in het kader van de geurhinderverordening aangeduid als gelegen binnen de bebouwde kom. Een geurnorm van 3 oue/m³ is van toepassing. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de geurverordening weer waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 24. Geurzoning ter plaatse van het plangebied.

Voor dieren waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld gelden vaste afstanden. Voor het buitengebied geldt dat er sprake is van een vaste afstand van 50 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object. Voor plannen in de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object. In het kader van de geurhinderverordening is het plangebied gelegen binnen de bebouwde kom.

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

6.2.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

De ontwikkeling ziet op bouw van één woning. In navolgende tabel wordt een beeld gegeven van de ligging van het plangebied ten opzichte van veehouderijbedrijven in de omgeving.

Adres	Soort bedrijf	maatvoering	Eenheid	Afstand (in m)
Hamonterweg 69	Paarden	Vaste afstand	100 meter	200 meter
Hamonterweg 19	Paarden	Vaste afstand	100 meter	285 meter
Hamonterweg 23	Gesaneerd (melkvee)	Vaste afstand	0 meter	275 meter

Figuur 25. Agrarische bedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied.

De bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn ruim buiten de afstand van 100 meter van het plangebied gelegen.

6.2.3 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijbedrijven gelegen. In de omgeving van het plangebied zijn er dus geen veehouderijbedrijven gelegen waarbij een geuruitstoot in odour units van toepassing is. Ontwikkeling van het plangebied naar een woningbouwlocatie is in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

6.2.4 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. De achtergrondbelasting op het plangebied is berekend met het programma V-Stacks gebied.

Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeente Cranendonck ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. Aangezien sprake is van een berekening van de huidige situatie is de maximaal vergunbare emissie voor de bedrijven gelijk gesteld aan de vergunde emissie in de bestaande situatie. De gehanteerde receptorpunten betreffen de hoeken van het plangebied. Navolgend zijn de resultaten van de berekening van de achtergrondbelasting weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,34 m
Meteo station: Eindhoven
Rekenuren: 20 %
Rasterpunt linksonder x: 166072 m
Rasterpunt linksonder y: 361509 m
Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 25
Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 25

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1	167064	362534	1.39
2	167072	362509	1.391
3	167165	362536	1.485
4	167155	362501	1.466

Uit de berekening van de achtergrondbelasting blijkt dat de achtergrondbelasting op het plangebied aan Hamonterweg ong. (tussen 49 en 53) maximaal 1,485 oue/m³ bedraagt. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat bij een achtergrondbelasting van minder dan 3 oue/m³ sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Ontwikkeling van het plangebied naar een woningbouwlocatie is in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

6.2.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De ontwikkeling van het plangebied naar een Ruimte voor Ruimte-woning mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen worden echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen die gelegen zijn tussen en nabij het plangebied en de betreffende veehouderijen. Ontwikkeling van het plangebied naar een Ruimte voor Ruimte-woning belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse

Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking “Bedrijven en Milieuzonering”. De (indicatieve) lijst ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels en kleine bedrijven. De richtafstanden in het kader van bedrijven en milieuzonering kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandstap verkleind worden in een gemengd gebied.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen. In het kader van de richtlijn ‘Bedrijven en milieuzonering’ dient rekening gehouden te worden met de volgende richtlijnafstanden voor een rustige woonwijk:

SBI 2008	Omschrijving	Adres/bedrijf	Afstanden in meter					Categorie
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Werkelijke afstand	
96012	Chemische wasserij/Stomerij	De Kim, Pater Ullingsstraat 3	30	0	30	30	100	2
451, 452, 454	Garagebedrijf	J. van Deursen, Hamonterweg 31	10	0	30	10	190	2
47	Detailhandel particulieren	CVaid B.V. Hamonterweg 38	0	0	10	0	66	1
41, 42, 43	Timmerbedrijf (< 2.000 m²)	Rien van Beek Hamonterweg 40	10	30	50	10	25	3.1
952	Verkoop en reparatie antiek	Hamonterweg 50	0	0	10	10	50	1
62	Computerservice	Stals Webdesign Hamonterweg 53	0	0	10	0	7	1

Figuur 26. Richtlijnafstanden in het kader van richtlijn Bedrijven en milieuzonering voor een rustige woonwijk.

Navolgende figuur geeft een beeld van de richtafstanden voor het omgevingstype gemengd gebied. De richtlijnafstanden voor tot een rustige woonwijk zijn hier met één stap verkleind.

Milieucategorie	Richtafstand tot rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter

Figuur 27. Richtlijnafstanden voor gemengd gebied in het kader van Bedrijven en milieuzonering.

Slechts één bedrijf is gelegen binnen de richtlijnafstand voor gemengd gebied. Dit betreft het bedrijf aan Hamonterweg 40. In het bestemmingsplan ‘Kom Budel-Schoot’, het bestemmingsplan waarin in dit bedrijf is gelegen, is opgenomen dat er maximaal een categorie 2 bedrijf is toegestaan. Binnen deze bestemming is, naast aanhuis-verbonden beroepen, lichte bedrijvigheid toegestaan, mits het wonen de hoofdfunctie blijft, geen hinder ondervindt van de bedrijvigheid en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m². De activiteit aan Hamonterweg 40 is beoordeeld als gelijkwaardig aan een categorie 2 activiteit.

Tussen het plangebied en de locatie Hamonterweg 40 zijn diverse burgerwoningen gelegen. Hierdoor wordt het bedrijf al beperkt in zijn milieuruimte. Ook is gemeten vanaf de voorgevel van de woning aan Hamonterweg 40. De bedrijfsactiviteiten vinden niet plaats vanuit de woning aan de voorzijde van het perceel. In de praktijk is de afstand tussen de bedrijvigheid en de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning op het perceel tenminste 30 meter. Navolgende figuur geeft een van de ligging van het plangebied ten opzichte van woning en bedrijf aan Hamonterweg 40.



Figuur 28. Beeld van bestemmingsplan 'Kom Budel-Schoot' en perceelsgrenzen in de omgeving van het plangebied.

Er zijn geen belemmeringen in het kader van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' voor ontwikkeling van het plangebied.

6.4 Geluidsaspecten

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Het plangebied is gelegen aan de Hamonterweg ong. te Budel-Schoot. Voor deze straat geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Derhalve is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek, opgesteld door Tritium Advies, d.d. 13 maart 2013 met rapportnummer 1212/012/RV is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

"Het plangebied is gelegen in stedelijk gebied. Voor wegverkeerslawaaï is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de Hamonterweg. Voor de Hamonterweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. De Wet geluidhinder legt hierdoor geen beperkingen op aan het bouwplan. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning niet hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) hoeft er geen nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Omdat de woning geluidonbelast is, voldoet de woning uiteraard ook aan de voorwaarde dat de woning een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte heeft."

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

6.5.2 Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck

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

6.6 Bodemgesteldheid

Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Daarom vraagt de gemeente bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen om een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740). Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een verontreiniging die het beoogde gebruik niet toestaat, is een sanering noodzakelijk voordat gebouwd kan worden.

Door Van Oort Bodemonderzoek BV Heesch is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 11 januari 2013 met rapportnummer HAM.345812 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. De samenvatting en het advies uit dit rapport is hierna (samengevat) opgenomen.

"Samenvatting en advies

Het doel van het onderzoek is vast te stellen of er al dan niet sprake is van bodemverontreiniging en of dit bezwaren oplevert ten aanzien van de voorgenomen woonbestemming en de bouw van een woning. Zintuigelijk zijn tijdens de werkzaamheden geen verontreinigingen of andere bijzonderheden waargenomen. De bovengrond en het grondwater zijn licht verontreinigd. Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor

de geplande bestemmingsplanwijziging en de bouw van een woning. Er is geen aanleiding tot een aanvullend onderzoek. Vanwege de aangetroffen lichte verontreiniging dient bij grondverzet rekening te worden gehouden met mogelijke gebruiksbependingen bij hergebruik van de vrijkomende bovengrond op een andere locatie.”

6.7 Externe veiligheid

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

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

6.7.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Binnen een afstand van tenminste 1.000 meter zijn geen bedrijven gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour.

6.7.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck bevindt zich tussen Budel-Schoot en Budel-Dorplein een spoortracé. De afstand tussen het plangebied en het spoortracé bedraagt circa 470 meter. Het invloedsgebied van dit traject bedraagt 995 meter. Gelet op de ontwikkeling zal dit geen effect hebben op de hoogte van het groepsrisico.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A2. Het plangebied ligt op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied, tenminste binnen een afstand van 2.000 meter, zijn geen buisleidingen gelegen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

6.7.3 Hoogspanningslijnen

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

6.8 Verkeer/infrastructuur en verkeerskundige beoordeling (mobiliteit en parkeren)

De te ontwikkelen woning wordt ontsloten aan de Hamonterweg. Bij de inrichting van de toekomstige bebouwing dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Bij de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. De verkeersaantrekkende werking van één Ruimte voor Ruimte-woning is minimaal en er zal geen verkeersonveilige situatie ontstaan door de beoogde ontwikkeling.

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

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

7.2 Algemene toelichting verbeelding

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

7.3 Algemene toelichting regels

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

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

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

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

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

7.4 Toelichting bestemming

7.4.1 Wonen – Ruimte voor Ruimte

Binnen het plangebied wordt één woonbestemming toegevoegd. De voor 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Ter plaatse wordt een Ruimte voor Ruimte woning toegestaan met een inhoud van maximaal 900 m³.

7.4.2 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het is niet toegestaan om zonder een archeologisch rapport waaruit blijkt dat geen archeologische waarden zullen worden verstoord, bouwwerken te bouwen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Cranendonck zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst, de instandhouding van de behaalde ruimtelijke kwaliteitswinst en een artikel betreffende planschadeverhaal opgenomen.

8.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

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

9. OVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Inspraakprocedure

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

9.2 Overleg ex artikel 1.3.1. Bro

Artikel 1.3.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg toegezonden aan de provincie Noord-Brabant, waterschap De Dommel, Brabant Water, het ministerie van Defensie en Buurtbeheer Budel-Schoot. In navolging hiervan is van waterschap De Dommel en van de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie ontvangen. Zowel Waterschap De Dommel als de provincie Noord-Brabant kunnen instemmen met dit bestemmingsplan. De eerder door waterschap De Dommel gemaakte opmerkingen zijn naar behoren verwerkt en de bouwtitel Ruimte voor Ruimte is door de provincie Noord-Brabant getoetst en akkoord bevonden. In de bijlagen bij dit bestemmingsplan zijn de vooroverlegreacties van Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant opgenomen, evenals het toetsingsformulier voor de bouwtitel Ruimte voor Ruimte.

BIJLAGEN

- Beeldkwaliteitplan, P15 (stads)landschappen, 3 april 2014, 1303-A.
- Quick scan flora en fauna, NIPA, 4 februari 2013, projectnummer 13398.
- HNO-Tool berekening Waterschap De Dommel, 14 juni 2013.'
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, 13 maart 2013, projectnummer 1212/012/RV.
- Verkennend bodemonderzoek, Van Oort Bodemonderzoek BV, 11 januari 2013, projectnummer HAM.345812;
- Vooroverlegreactie waterschap De Dommel, 17 juni 2014, kenmerk Z24456/U28447;
- Email provincie Noord-Brabant, 10 juni 2014 en vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant, 6 juni 2014, kenmerk C214983/3604227;
- Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte, provincie Noord-Brabant, 10 juni 2014.