

**BESTEMMINGSPLAN
`T HOOL ONG. (NAAST 4A)
TE SOERENDONK**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Juli 2022

PLANGEGEVENS

Naam plan	`t Hool ong. (naast 4a) te Soerendonk
Imro nummer	NL.IMRO.1706.BPBG3086-VAS1
Contactpersoon	G. Bosmans

Voorontwerp	Oktober 2021
Ontwerp	April 2022
Vastgesteld	Juli 2022

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Ligging.....	7
1.3	Begrenzing	8
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.5	Leeswijzer.....	9
2.	PLANBESCHRIJVING	10
2.1	Huidige situatie plangebied	10
2.2	Beoogde situatie.....	11
2.2.1	Inleiding.....	11
2.2.2	Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit	11
2.2.3	Landschappelijke inpassing	13
2.2.4	Verkeer en parkeren	14
3.	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Nationale omgevingsvisie	15
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Brabantse omgevingsvisie	16
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Visie Cranendonck 2009 - 2024	20
3.3.2	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck.....	21
3.3.3	Visie bebouwingsconcentratie	21
3.3.4	Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009	23
3.3.5	Woonvisie 2018-2030	28
3.3.6	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	29
3.3.7	Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck	30
4.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	33
4.1	Bodemkwaliteit	33
4.1.1	Beleidskader	33
4.1.2	Toets	33
4.1.3	Conclusie	34
4.2	Water	34

4.2.1	Inleiding.....	34
4.2.2	Beleidskader	34
4.2.3	Toets	37
4.3	Cultuurhistorie	38
4.3.1	Beleidskader	38
4.3.2	Toets	38
4.4	Archeologie	39
4.4.1	Beleidskader	39
4.4.2	Archeologische waarden binnen het plangebied.....	39
4.5	Natuur	40
4.5.1	Beleidskader	40
4.5.2	Toets	41
4.6	Geluid	42
4.6.1	Beleidskader	42
4.6.2	Toets	42
4.7	Geur.....	43
4.7.1	Inleiding.....	43
4.7.2	Beleidskader	43
4.7.3	Toets	45
4.8	Gezondheid	47
4.8.1	Beleidskader	47
4.8.2	Toets	48
4.9	Bedrijven en milieuzonering.....	49
4.9.1	Beleidskader	49
4.9.2	Toets	50
4.10	Externe veiligheid	51
4.10.1	Beleidskader	51
4.10.2	Toets	52
4.11	Luchtkwaliteit.....	54
4.11.1	Beleidskader	54
4.11.2	Toets	55
4.12	MER	57
4.12.1	Inleiding.....	57
4.12.2	Beleidskader	57
4.12.3	Toets	58
4.12.4	Toets	58
5.	JURIDISCHE VORMGEVING.....	59
5.1	Inleiding	59

5.2	Algemene toelichting verbeelding	59
5.3	Algemene toelichting regels	59
5.4	Toelichting op de bestemmingen	60
5.4.1	Wonen – Ruimte voor Ruimte	60
5.4.2	Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.....	60
6.	UITVOERBAARHEID	61
6.1	Economische uitvoerbaarheid	61
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
6.3	Omgevingsdialoog	61
7.	PROCEDURE.....	62
7.1	Wettelijke procedure	62
7.2	Overleg.....	62
7.3	Zienswijzen.....	62

BIJLAGEN:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Aeries-berekening
4. Certificaat bouwtitel Ruimte voor Ruimte

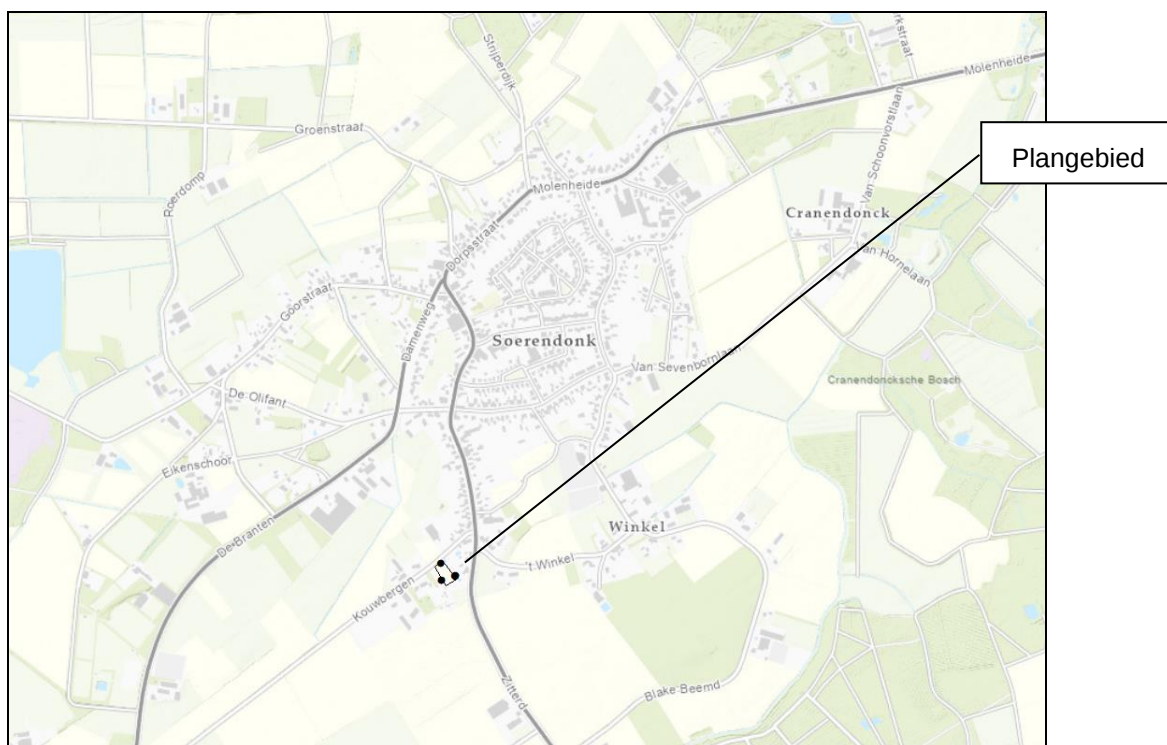
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning aan 't Hool ongenummerd (ong.), naast nummer 4a te Soerendonk, hierna plangebied genoemd. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is hiervoor aangekocht. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck heeft in de vergadering van 3 juli 2018 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. In de raadsvergadering van 5 oktober 2021 heeft ook de gemeenteraad ingestemd met het formele verzoek. In deze toelichting is aangetoond dat realisatie van deze woning past binnen de gestelde voorwaarden, het beleidskader en dat met deze ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Soerendonk, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 't Hool. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving op een topografische kaart weer.



Figuur 1: Topografische kaart met daarop de ligging van het plangebied aangeduid

1.3 Begrenzing

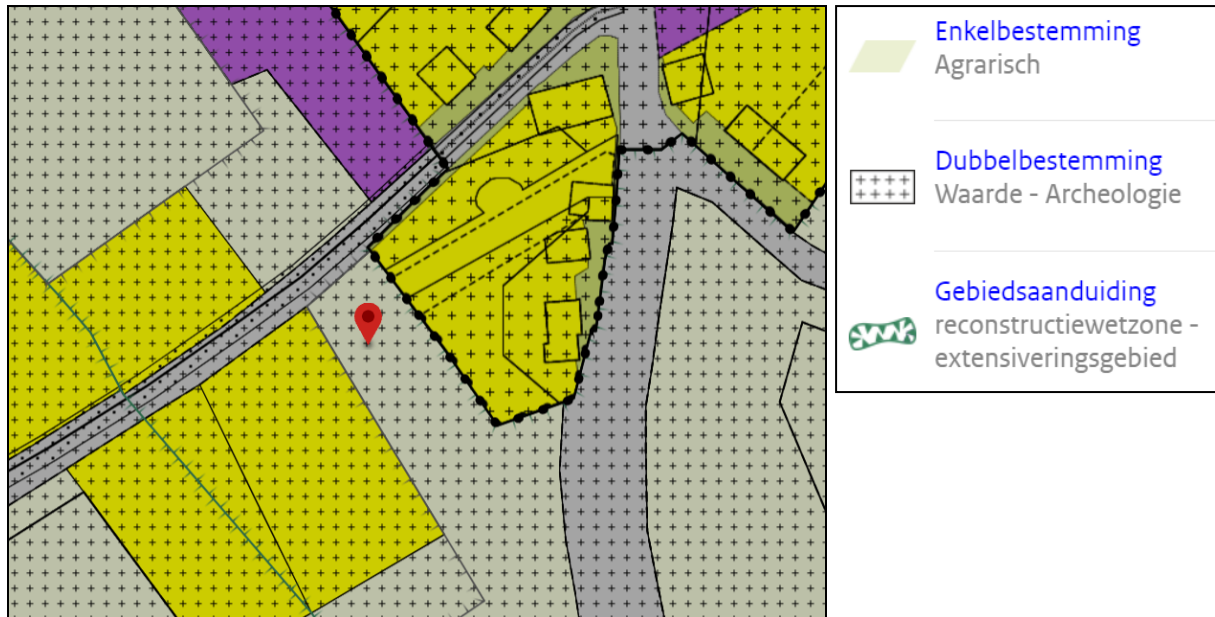
Het plangebied omvat het perceel kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 264 en kent een oppervlakte van 2.064 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied (omkaderd met een bolletjeslijn)

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied `t Hool ong. (naast 4a) is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck vigerend. 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. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierbij weergegeven met de rode marker.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van plangebied

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsregels. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 13 september 2011, in werking getreden op 17 april 2012 en onherroepelijk bij uitspraak van de Raad van State d.d. 5 juni 2013. In het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' zijn aan het plangebied de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie' en 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten' toegekend. Inhoudelijk heeft het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' geen rechtstreekse wijzigingen voor het plangebied tot gevolg.

De realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt deze herbestemming getoetst aan het beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt de herbestemming getoetst aan de milieu- en planologische aspecten bij deze herbestemming. In hoofdstuk 5 vindt de juridische planbeschrijving plaats. In hoofdstuk 6 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht, waarna in hoofdstuk 7 de procedure voor deze wijziging wordt omschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied bestaat enkel uit grasland en is dan ook in de huidige situatie onbebouwd. De ontsluiting op `t Hool vindt plaats via een duiker in de sloot aan de straatzijde. Met uitzondering van deze duiker, is dan ook sprake van een sloot over de breedte van het plangebied. Langs deze sloot is een afrastering geplaatst. Het perceel wordt begrenst door de achtertuinen van belendende woonhuizen. Navolgende figuur betreft een foto van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt om binnen het plangebied één Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. Daarvoor is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht.

Bij de realisatie van de woning dient onder anderen rekening te worden gehouden met de gemeentelijke randvoorwaarden zoals gesteld in de 'Visie bebouwingsconcentraties' en de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009'. Deze voorwaarden worden nader toegelicht in hoofdstuk 3 van dit document. Bij verlening van principemedewerking heeft het college nog een aantal aanvullende vereisten meegegeven:

- *De provincie dient met de bouw van de Ruimte voor Ruimte woning akkoord te gaan;*
- *Een goede landschappelijke en architectonische inpassing wordt gewaarborgd. Hieronder wordt verstaan dat de groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavel aansluit bij het omliggende landschap. Hiertoe kunnen aanvullende eisen worden gesteld inzake het behoud van eventueel aanwezige natuurwaarden, beplanting en elementen;*
- *Aangesloten dient te worden op verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing;*
- *(agrarische) ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid mogen niet worden beknot;*
- *De woning dient levensloopbestendig en energieneutraal te worden gebouwd.*

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit

Ter plaatse van het plangebied wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd met daarbij behorende bijgebouwen. Nieuwe bouwvolumes dienen zich te voegen naar de directe omgeving. Met de Ruimte voor Ruimte woning te Soerendonk zal worden aangesloten op de algemene kenmerken van `t Hool, zijnde ruime, overwegend vrijstaande woningen. De beeldkwaliteit varieert sterk. De gemeente Cranendonck stelt als voorwaarde dat een Ruimte voor Ruimte kavel ten minste 1.000 m² is. Het perceel waarop de Ruimte voor Ruimte woning wordt gerealiseerd kent een oppervlakte van circa 2.060 m² met een frontbreedte van circa 30 meter. De afstand tot de voorste en zijdelingse perceelsgrenzen zal minimaal 5 meter bedragen. Hiertoe is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding.

Binnen de bebouwingsconcentratie is sprake van voornamelijk (voormalige agrarische bedrijfs)woningen in landelijke stijl en recent gebouwde woningen, eveneens in landelijke stijl. De aanwezige woningen zijn veelal conform Brabantse stijl met de lange gevel aan de straat gelegen. Navolgende figuur geeft enkele voorbeelden van stedenbouw in de directe nabijheid van het plangebied.



Figuur 5: Huidige bebouwing in directe nabijheid van het plangebied

De bebouwing in de omgeving van het plangebied is ruim van opzet. Bij de bebouwing in de omgeving overheerst een rechthoekig grondplan, welke met name met de lange zijde op de weg georiënteerd is. Alle woningen zijn gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat geringe variatie. Enkele woningen hebben een (deels)rieten kap, de meeste zijn gedekt met pannen. Ook de mansardekap wordt incidenteel toegepast.

Voor de nieuwe woning worden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voorgesteld.

- Voor de nieuwe woning wordt voorgesteld een eenduidig rechthoekig grondplan te gebruiken en de woning parallel aan de weg te positioneren. Deze lijn mag iets verspringen.
- Zadeldak in de lengte van de bebouwing.
- Daken donker grijs of (deels) riet gedekt en gevels in gedekte natuurlijke kleuren of aardetinten. De kleurstelling van de bebouwing is belangrijker dan het materiaal en moet op elkaar afgestemd zijn (gebruik weinig verschillende kleuren);
- Baksteen (rood, donker oranje, oranje) als gevelafwerking overheerst. De kleurstelling van deze baksteen is conform de aanliggende bebouwing liefst een roodtint. Steen, hout en damwandprofielen, et cetera, in gedekte, natuurlijke kleuren en tinten;
- Toepassing van zonne-energie opwekkende technologieën / warmtecollectoren behoren tot de mogelijkheden.

In navolgende figuur zijn enkele voorbeelden weergegeven van toe te passen beeldkwaliteit ter plaatse van het plangebied.



Figuur 6: Voorbeelden toe te passen beeldkwaliteit

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavel dient aan te sluiten bij het omliggende landschap. De landschappelijke inpassing in de omgeving is erg divers van aard. Enkele percelen zijn nauwelijks landschappelijk ingepast, terwijl andere percelen fors zijn ingepast met forse bomenrijen.

De Ruimte voor Ruimte woning zal verder landschappelijk worden ingepast middels een nieuwe boomgroep, een streekeigen knip- en scheerhaag en een losse gemengde haag. De bestaande taxus haag aan de west- en zuidzijde blijft gehandhaafd. Navolgende figuur geeft de beoogde landschappelijke inpassing weer.



Figuur 7: Uitsnede beplantingsplan

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 Ontsluiting

De Ruimte voor Ruimte woning wordt middels de bestaande duiker ontsloten aan 't Hool. Ter hoogte van de ontsluiting op 't Hool is sprake van een overzichtelijke situatie. Er bestaan geen belemmeringen in het kader van de verkeersveiligheid. Bij het verlaten van het plangebied gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld. De omliggende wegenstructuur heeft voldoende capaciteit om extra verkeersbewegingen ten behoeve van één nieuwe woning op te vangen. De aanleg van de inrit kan bij de bouw aanvraag nader worden bepaald.

2.2.4.2 Parkeren

Er dient parkeer ruimte te worden gerealiseerd voor het parkeren van twee auto's, exclusief garage. Het plangebied biedt hiervoor de ruimte. De aanleg en instandhouding van deze parkeerplaatsen is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

3.1.1.2 Toets

Deze herbestemming heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is het project te kleinschalig van aard. Op microniveau past deze ontwikkeling binnen de integrale prioriteit 'landelijk gebied'. Binnen het plangebied wordt één Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. De regeling Ruimte voor Ruimte is een provinciale beleidsregeling voor realisatie van kwaliteitverbetering binnen het landelijke gebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Beleidskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel te voorkomen. De doelstelling van de ladder beoogt dus een ruimtelijke scheiding tussen

stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor realisatie van woningen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

3.1.2.2 Toets

Binnen het plangebied wordt één woning toegevoegd. Hiermee is deze ontwikkeling niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse omgevingsvisie

3.2.1.1 Beleidskader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofddopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

3.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogaven in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

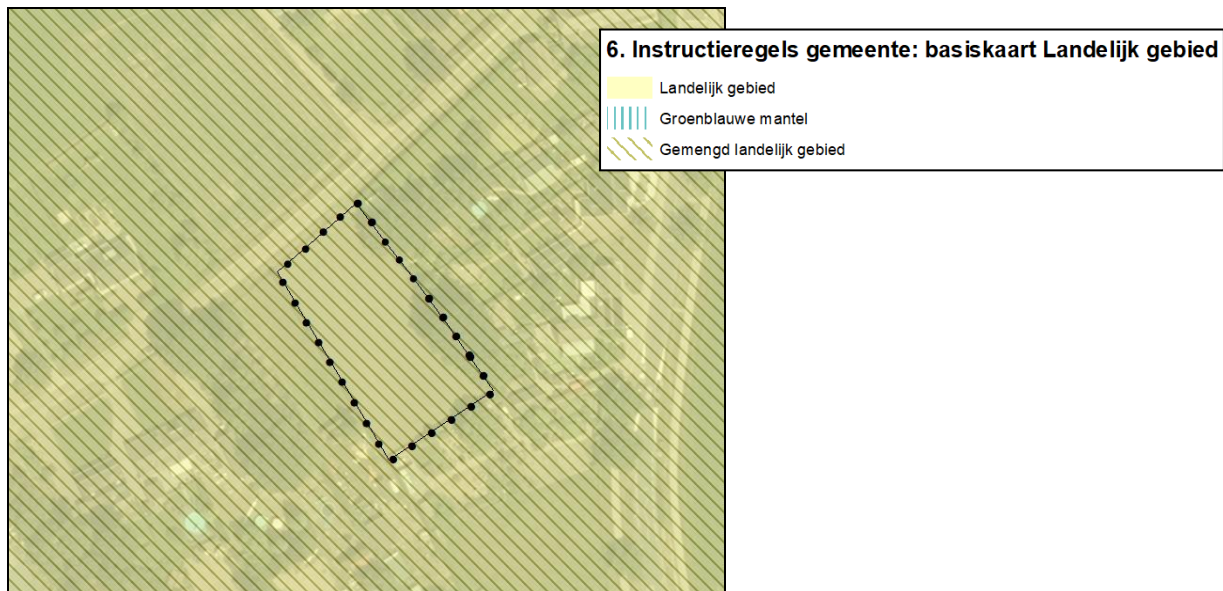
3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze interim omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening onder gebracht. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herbestemming getoetst aan de regels van deze interim omgevingsverordening.

3.2.2.2 Beleidskader

Aanduiding plangebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als gelegen binnen het Landelijk Gebied, binnen het Gemengd landelijk gebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de basiskaart Landelijk gebied, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 8: Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op de basiskaart Landelijk gebied

Afdeling 3.1 Algemeen

In afdeling 3.1 Algemeen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn een aantal algemene instructieregels opgenomen aan gemeenten, waaronder regels (artikel 3.9) ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van

Brabant bevorderen. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

Afdeling 3.6 Vitaal platteland

In afdeling 3.6 in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn instructieregels opgenomen aan gemeenten voor het Landelijk gebied. Het Landelijk gebied kent een onderverdeling in de subzones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Wanneer er gelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor beide zones, wordt gesproken over Landelijk gebied. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt gesproken over 'Gemengd landelijk gebied' of 'Groenblauwe mantel'.

Afdeling 3.7 Ontwikkeling met Rood voor Groen

Artikel In afdeling 3.7 zijn de regelingen Kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentratie, Landgoederen en Ruimte voor Ruimte opgenomen. In artikel 3.80 is de Regeling Ruimte voor Ruimte opgenomen. Deze regeling is hierna opgenomen.

Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere Ruimte voor Ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
- b. de Ruimte voor Ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.*

Lid 2

Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per Ruimte voor Ruimte kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*

- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Lid 3

In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een Ruimte voor Ruimte kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Lid 4

Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

3.2.2.3 Toets

Afdeling 3.1 Algemeen

In artikel 3.77 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgelegd dat afdeling 3.1 niet van toepassing is op de regeling Ruimte voor Ruimte.

Afdeling 3.6 Vitaal platteland

Het plangebied is gelegen in het Gemengd Landelijk gebied. De toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is mogelijk binnen deze structuur.

Afdeling 3.7 Ontwikkeling met Rood voor Groen

Voor herbestemming van het plangebied is artikel 3.80 van toepassing. Met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte vindt een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit plaats doordat in

samenhang met de realisatie van een woning op een planologische locatie sloop en milieuwinst elders in de provincie Noord-Brabant plaatsvindt.

Het plangebied betreft een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. 't Hool is een bebouwingsconcentratie die vrij intensief bebouwd is. De toe te voegen woning past binnen het opgenomen ritme tussen openheid en bebouwing. In dit bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing binnen het plangebied verzekerd. Er is met toevoeging van de beoogde woning geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

In lid 2 van artikel 3.80 zijn de voorwaarden opgenomen waaraan een bouwtitel Ruimte voor Ruimte dient te voldoen. Een door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt aangekocht. Deze bouwtitel voldoet aan voorwaarden uit de regeling. Lid 3 en 4 van de regeling zijn niet van toepassing op deze herbestemming. Met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte vindt een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit plaats doordat in samenhang met realisatie van een woning op een planologische locatie sloop en milieuwinst elders in de provincie Noord-Brabant plaatsvindt.

3.2.2.4 Conclusie

De beoogde herbestemming past binnen de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Cranendonck 2009 - 2024

De "Strategische Visie" is koersbepalend voor de jaren 2009 tot en met 2024 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 beoogde 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. De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie. Met de beoogde ontwikkeling wordt tevens ingespeeld op het ‘levensloopbestendig bouwen’, wat bijdraagt aan de beleidsdoelen van de ‘Woonvisie 2012-2022’.

3.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie vastgesteld. In de Structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. Aan de hand van de vijf thema’s van de Strategische Visie (Wonen en Leven, Werk en Economie, Recreatie en Toerisme, Zorg en Onderwijs) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt.

Voor het thema Wonen en Leven is in de structuurvisie opgenomen:

“Cranendonck is een heerlijke plaats om in te wonen en te verblijven. De gemeente zet zich in om te komen tot een rustieke fijne leef- en woonomgeving. Alle zes de kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken, dit geldt ook voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Stuk voor stuk dragen alle kernen levendigheid uit doordat er altijd wel iets gebeurt en door de aanwezigheid van het grote verenigingsleven. Voor jong en oud zijn er geschikte woningen omdat in iedere kern het woningaanbod gevarieerd is. Hierdoor behoudt Cranendonck haar charme.”

De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie draagt bij aan realisering van een gevarieerd geschikt woningaanbod. De beoogde herontwikkeling past binnen des kader van de ‘Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck’.

3.3.3 Visie bebouwingsconcentratie

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. De woonfunctie heeft de overhand en wordt in mindere mate afgewisseld door (niet-) agrarische bedrijven. 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 Ruimte voor Ruimte woningen 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.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 't Hool'. Ten zuiden van de kern Soerendonk vormt `t Hool een aftakking van de oude verbindingsweg met Gastel. Als aftakking van de verbindingsweg tussen Soerendonk en Gastel is de stedenbouwkundige aanzet van een nieuw bebouwingslint een kwaliteit voor de concentratie. Verder kenmerkt de concentratie zich als open agrarisch landschap. De begeleidende laanbeplanting is waardevol.

Navolgende figuur betreft een kaart van deze bebouwingsconcentratie uit de 'Visie bebouwingsconcentraties'. Het plangebied is hierbij aangeduid met de zwarte cirkel.



Figuur 9: Kaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties', bebouwingsconcentratie `t Hool

Het plangebied is op de kaart voorzien van de arcering 'RvR-woning mogelijk'. Ter plaatse behoort de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning dan ook tot de mogelijkheden, zonder dat hieraan door de gemeente nadere randvoorwaarden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit worden gesteld. Wel gelden randvoorwaarden ten aanzien van inpassing van de woning op het perceel (beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing).

Tevens is er voor iedere bebouwingsconcentratie een analysekaart opgenomen in de 'Visie bebouwingsconcentraties'. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de analysekaart van de bebouwingsconcentratie `t Hool, waarop het plangebied is omcirkeld.



Figuur 10: Uitsnede analysekaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties', bebouwingsconcentratie 't Hooft

Op de analysekaart uit de 'Visie bebouwingsconcentraties' is opgenomen dat de relatie met het landschap behouden moet blijven. In de huidige situatie is echter het plangebied reeds omkaderd met landschapselementen, waardoor feitelijk al geen zicht is op het achterliggende landschap. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen effect op deze relatie. Op de analysekaart is tevens een 'achterrooilijn' weergegeven. In het op te stellen bestemmingsplan zal worden verankerd in de regels dan wel op de verbeelding dat achter de rooilijn geen bebouwing kan worden gesitueerd, waarmee deze achterrooilijn wordt gehandhaafd. Het plangebied wordt landschappelijk verder ingepast, waarmee een kwaliteitsimpuls wordt geleverd voor de bebouwingsconcentratie.

3.3.4 Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009

De gemeenteraad van Cranendonck heeft in 2009 de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009' vastgesteld. Deze beleidsregel geeft aan, aan welke ruimtelijke en planologische regels een perceel en een te bouwen woning moeten voldoen om in aanmerking te komen voor Ruimte voor Ruimte. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de planologische procedure die gevolgd moet worden indien een locatie geschikt is voor Ruimte voor Ruimte. Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling van het plangebied getoetst aan de gemeentelijke beleidsregels voor Ruimte voor Ruimte.

1. Landschappelijke ruimtelijke aspecten

- *De groene inrichting van de ruimte voor ruimte kavel moet aansluiten bij het landschapstype. Hiervoor dient een erfbeplantingsplan opgesteld te worden.*

De Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast. Met de inpassing wordt aangesloten bij het omliggende landschap. In paragraaf 2.2.3. is dit nader uitgewerkt.

- *De ruimte voor ruimte woningen dienen landschappelijk te worden ingepast. Daar waar belangrijke (zicht)relaties aanwezig zijn, is woningbouw niet gewenst. (Dit kunnen zichtlocaties zijn naar het buitengebied maar bijvoorbeeld ook naar karakteristieke panden).*

De Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast. Ter plaatse is op de analysekaart van de 'Visie bebouwingsconcentraties' aangegeven dat de relatie met het landschap behouden dient te blijven. In de huidige situatie is thans geen doorzicht richting het achterliggende landschap door de bestaande landschapselementen en aangelegde tuinen van buurpercelen.

- *De ruimte voor ruimte woningen dienen aan te sluiten op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume van de omliggende bebouwing.*

Dit is verankerd in de regels dan wel op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

- *Landschapstypen die gekenmerkt worden door openheid mogen door realisatie van ruimte voor ruimte- woningen niet aangetast worden. Dit betekent dat solitaire plaatsing van een woning alleen in overweging genomen kan worden, indien een aanzienlijke en stedenbouwkundige inpasbare afstand wordt aangehouden tot de bestaande bebouwing in de omgeving. Daarbij dient de reeds in het gebied voorkomende gemiddelde afstand tussen bestaande bebouwing als richtlijn voor de minimale afstand tussen de te bouwen ruimte voor ruimte woning en de bestaande bebouwing.*

De Ruimte voor Ruimte woning wordt ingepast binnen de bebouwingsconcentratie `t Hool. Het bebouwingslint wordt hiermee versterkt.

- *Realisatie van een ruimte voor ruimte woning mag niet ten koste gaan van aanwezige natuurwaarden, waardevolle beplanting en/of voor het aanwezige landschapstype kenmerkende beplanting, zoals lanen, hagen, singels, bosschages, hakhout, populierenakkers of elementen zoals bolle akkers, akkercomplexen, steilranden, onverharde (historische) wegen etc. Indien er sprake is van aantasting is de locatie niet geschikt voor de ruimte voor ruimte regeling.*

De Ruimte voor Ruimte woning doet geen afbreuk aan aanwezige natuurwaarden, waardevolle beplanting of aanwezige landschapstypen. De woning wordt landschappelijk ingepast in de omgeving.

- *Bij gebruik van afschermende beplanting dient zo veel mogelijk gebruik te worden gemaakt van beplantingselementen die reeds kenmerkend zijn voor het landschapstype waarin de woning wordt gerealiseerd. Tevens dient de beplantingssoort(en) op de voor het landschap kenmerkende soorten te worden afgestemd. Derhalve zijn landschapsvreemde elementen zoals coniferenhagen minder gewenst en gaat de voorkeur uit naar bijvoorbeeld beukenhagen nabij de oude bouwlanden en wilgen- of elzenhagen in de natte gebieden.*

Met de landschappelijke inpassing wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting. De landschappelijke inpassing is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.4 .

- *De bouw van een woning in de Groene Hoofd Structuur (GHS) is niet toegestaan.*

De GHS is inmiddels vervangen door het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN.

2. Stedenbouwkundige aspecten

- *Bij de keuze van een ruimte voor ruimte locatie dient aangesloten te worden bij de bebouwingspatronen die in de verschillende landschapstypen voorkomen. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen den bebouwingscluster (concentratie) of een kernrandzone en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. Hierbij moet gelet worden op de verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume van de omliggende bebouwing.*
Het plangebied is in de gemeentelijke ‘Visie bebouwingsconcentraties’ aangewezen als gelegen binnen de bebouwingsconcentratie ’t Hool. De Ruimte voor Ruimte woning zal voor wat betreft verkaveling, korrelgrootte, voorgevelrooilijn, bouwmassa en bouwvolume aansluiten bij de omliggende bebouwing.
- *Een locatie die door Gedeputeerde Staten, in het kader van de structuurvisiePlus, als geschikt voor woningbouw is aanvaard kan gebruikt worden als ruimte voor ruimte locatie.*
Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie ’t Hool zoals vastgelegd in de gemeentelijke ‘Visie bebouwingsconcentraties’.
- *Het oppervlak van de ruimte voor ruimte kavel moet minimaal 1.000m² bedragen. En de vorm van de kavel moet aansluiten bij de omliggende kavels.*
Het plangebied kent een oppervlakte van circa 2.060 m². De vorm van de kavel sluit aan bij de omliggende kavels.
- *Waar mogelijk heeft de situering van een nieuwe woning binnen een cluster de voorkeur boven plaatsing naast of aan de rand van het cluster. Dit resulteert in een verdichting van bebouwing in plaats van een uitbreiding. Daarbij dient wel aandacht te bestaan voor behoud van eventuele landschappelijk waardevolle doorzichten en landschapselementen; het ontstaan van woonstraten, waarbij bebouwing en beplanting tot een dicht straatbeeld leiden, is in geen geval wenselijk.*
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie ’t Hool. Dit betreft de oude verbindingsweg tussen de kernen Soerendonk en Gastel. Met de realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt het bebouwingslint ter plaatse gecontinueerd. Het plangebied is op de visiekaart van de gemeentelijke visie aangeduid als ‘RvR-woning mogelijk’, waarmee reeds is aangegeven dat realisatie van de beoogde woning passend is.
- *De voorgevelrooilijn van de ruimte voor ruimte woning moet aansluiten bij de voorgevelrooilijn van de omliggende bebouwing, tenzij vanuit planologisch oogpunt een andere afstand tot de weg gewenst is, waarbij minimaal 5 meter vanuit de grens van de weg aangehouden wordt.*
Dit is verankerd op de verbeelding.
- *De nieuwe woning moet aansluiten bij de hoofdkenmerken van de omliggende bebouwing (bouwmassa, architectuur, bouwvolume, bouwhoogtes).*
Voor wat betreft bouwmassa, architectuur, bouwvolume en bouwhoogtes wordt aangesloten bij reeds aanwezige bebouwing in de omgeving. De inpassing van de woning in de omgeving is

nader bepaald door het bouwvlak op de verbeelding. De architectuur en beeldkwaliteit van de woning wordt nader uitgewerkt in de bouwaanvraag.

- *Per ruimte voor ruimte kavel zal de gemeente een maximale goot- en nokhoogte vaststellen met dien verstande dat de maximale goothoogte nooit hoger zal liggen dan op 7 meter en de nokhoogte op 10 meter.*

De maximale goot- en bouwhoogte zijn verankerd in de regels van dit bestemmingsplan en zijn bepaald op 5 respectievelijk 8 meter.

- *De gemeente kan specifieke eisen stellen aan de erfafscheidingen zowel qua maatvoering als materiaal gebruik.*

N.v.t.

- *Inbreidingslocaties gaan voor uitbreidingslocaties.*

Het plangebied is in de 'Visie bebouwingsconcentraties' aangeduid als locatie waar Ruimte voor Ruimte mogelijk is. Het plangebied wordt door de gemeente als ruimtelijk aanvaardbaar geacht voor de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel. Er vindt geen oprekking plaats van het bebouwingslint.

3. Bouwkundige en Planologische aspecten

- *Ruimte voor ruimte kavels mogen niet in strijd zijn met de Interim structuurvisiePlus van de provincie Noord Brabant of met beleidsmatig vastgestelde waarden (bijvoorbeeld vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan of landschapsbeleidsplan).*

De beoogde herontwikkeling naar Ruimte voor Ruimte is niet in strijd met het vigerende provinciale beleid. Dit is reeds nader toegelicht in paragraaf 3.1 van dit document.

- *De bouw van ruimte voor ruimte woningen mag in geen geval leiden tot onacceptabele beperkingen voor de agrarische of niet-agrarische bedrijfsvoering of natuurwaarden ter plaatse van de gewenste bouwlocatie.*

Met de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning worden geen agrarische bedrijven beknot in de ontwikkelingsmogelijkheden. In paragraaf 4.1 wordt het aspect geur nader toegelicht. In paragraaf 4.2 wordt het aspect Bedrijven en milieuzonering voor wat betreft niet-agrarische bedrijven nader toegelicht. Ook worden geen natuurwaarden aangetast.

- *Reeds geldende bouwbeperkingen zijn ook m.b.t. ruimte voor ruimte woningen onverkort van kracht. Te denken valt aan bebouwingsvrije zones nabij hoogspanningsleidingen, buisleidingen of aan geluidszones nabij wegen of bijvoorbeeld zones waar welstand nog geldt.*

Er gelden geen belemmeringen voor wat betreft bebouwingsvrije zones.

- *Bij de bouw dient aandacht besteed te worden aan principes van duurzaam bouwen conform de checklist duurzaam bouwen van de gemeente Cranendonk.*

Bij de bouw van de woning wordt hiermee rekening gehouden.

- *De maximale inhoud van de te realiseren woning bedraagt exclusief aan-, uit- en bijgebouwen 900 m³.*
In de regels van dit bestemmingsplan is verankerd dat de woning een inhoud mag hebben van maximaal 900 m³.
- *Per ruimte voor ruimte woning zal de gemeente een maximale goot en nokhoogte vaststellen welke aansluit bij de omliggende bebouwing, met dien verstande dat de maximale goothoogte nooit hoger zal liggen dan op 7 meter en de nokhoogte op 10 meter.*
Dit is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan. De goothoogte en bouwhoogte zijn bepaald op respectievelijk 5 en 8 meter.
- *De afstand van de bebouwing tot aan de perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen.*
Dit is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.
- *Voor aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) gelden de volgende bouwvoorschriften:
totale oppervlakte voor aan-, uit- en bijgebouwen bedraagt maximaal 90 m²;
de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter,
de nok- of bouwhoogte maximaal 5,5 meter.*
Gestelde voorwaarden zijn vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.
- *Aan-,uit- en bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning gesitueerd zijn.*
Dit is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.
- *Vrijstaande bijgebouwen die gebouwd worden op ruimte voor ruimte kavels liggende in het buitengebied of grenzend aan het buitengebied, dienen achter de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd en mogen niet meer dan 20 meter achter de woning worden gesitueerd.*
Dit is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

4. Milieukundige aspecten

Let op: deze aspecten zijn alleen van toepassing indien er voor de ruimte voor ruimte kavel geen bestemmingsplan wijziging noodzakelijk is. Als er wel een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is wordt onderstaand in het bestemmingsplan geregeld.

In dit bestemmingsplan is aangetoond dat wordt voldaan aan de milieukundige voorwaarden.

5. Passende bestemming

In de meeste gevallen is het op een ruimte voor ruimte kavel niet direct mogelijk een woning te bouwen. Vaak hebben deze locaties bestemmingen als 'agrarisch', 'groen' etc., of er ligt wel een woonbestemming maar geen bouwblok. Om toch een woning te kunnen bouwen moet er een bestemmingsplan wijziging plaatsvinden (partiële herziening), die het (planologisch) mogelijk maakt een woning te bouwen.

Met de beoogde herontwikkeling wordt voldaan aan de regels van de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009'.

In de 'Visie bebouwingsconcentraties' van de gemeente Cranendonck worden nog enkele aanvullende voorwaarden gesteld ten aanzien Ruimte voor Ruimte woningen. Navolgende voorwaarden worden gesteld in aanvulling op de 'Beleidsregels Ruimte voor Ruimte gemeente Cranendonck 2009':

- *Een Ruimte voor Ruimte woning kan enkel worden gerealiseerd aan een verharde weg.*
Het plangebied is gelegen aan de ˆt Hool te Soerendonk. ˆt Hool betreft een verharde weg als zijnde oude verbindingsweg tussen de kernen Soerendonk en Gastel. Er is zelfs al sprake van een ontsluiting van het plangebied op deze straat.
- *De Ruimte voor Ruimte kavel moet een minimale breedte kennen van 25 meter, waarbij voor bebouwing een afstand van minimaal 3 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden.*
De kavel kent een frontbreedte van circa 30 meter. In het bestemmingsplan is verankerd dat een afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden.
- *Er moet een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd. De uitwerking hiervan wordt onderdeel van de exploitatieovereenkomst.*
Met de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Met de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt hieraan nader aandacht besteed. Afspraken hieromtrent worden vastgelegd in de te sluiten anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Cranendonck.

3.3.5 Woonvisie 2018-2030

In de 'Woonvisie Cranendonck 2018 – 2030' zijn het op orde houden van de bestaande woningen, het verbinden van wonen met zorg, economie, duurzaamheid en leefbaarheid en transformatie van leegstaande gebouwen belangrijke onderwerpen. In Cranendonck staan geluk, gezondheid en leefbaarheid voorop. Cranendonck biedt een aantrekkelijk, duurzaam woonklimaat voor alle inwoners. Dit komt tot uiting in een passend woningaanbod, een prettige woonomgeving en een duurzaam buitengebied. De gemeente Cranendonck heeft de navolgende centrale ambities voor de periode 2018-2030:

- Wonen in Cranendonck is voor alle inwoners gezond, passend en goed.
- Bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Aandacht wordt gericht op verbetering en transformatie van bestaande locaties naar kwaliteit en invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte.
- Iedere toevoeging is een kwalitatieve, duurzame aanvulling op de segmenten in een specifieke kern of het buitengebied.

De gemeente zet in op de navolgende focuspunten:

- De gemeente legt nadruk op het transformeren van bestaande woonvoorraad met aandacht voor het groene, landelijke karakter. Vervangen of splitsen van grote woningen met tuinen is hierbij – onder voorwaarden – een optie. Het grote aantal woningen uit de zestig- en zeventiger jaren vraagt hierbij extra aandacht evenals initiatieven in het buitengebied als mogelijke oplossing voor vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties.

- De gemeente speelt in op behoefte aan maatwerk én meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Ook stimuleert en faciliteert Cranendonck initiatieven van inwoners die gericht zijn op langer zelfstandig en/of duurzaam wonen.
- De gemeente legt de nadruk op slim en flexibel bouwen en op 'meer samen doen vanuit het oogpunt van leefbaarheid'. Goede voorbeelden zijn de realisatie van gemeenschappelijke woonvormen met een gezamenlijke buitenruimte of ontmoetingsruimte in en rond projecten.
- De gemeente zet alleen in op nieuwbouw als er behoefte is én deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er nog niet voldoende zijn. Hierbij sluit de gemeente aan bij het eigen karakter van de kern, ook houdt de gemeente rekening met de ontwikkeling Metalot.
- De gemeente sluit voor transformatie en woningbouwplannen aan bij de uitgangspunten van de Nota Omdenken. Bij woonomgeving gaat de gemeente telkens uit van zowel het stedelijk als landelijk gebied.

Middels deze ontwikkeling wordt een Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. Deze ontwikkeling heeft niet specifiek betrekking op het woningbouwprogramma en de ambities uit de gemeentelijke woonvisie. Wel wordt een specifieke woonwens van de initiatiefnemer ingevuld.

3.3.6 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 22 juni 2016 met vaststelling van de visie 'Omdenken in Cranendonck' de kaders voor prioritering van woningbouw- en transformatieprojecten vastgesteld. Met deze kaders is de basis gelegd voor een goed woningbouwprogramma dat ook als input dient voor een goed gesprek met burgers, ondernemers, corporatie(s), bestuur en management. De kaders bieden input voor het stellen van prioriteiten in de woningbouwprogrammering maar ook in de inzet van beschikbare middelen daaraan gekoppeld. De woningmarkt is steeds in beweging. Het steeds opnieuw krijgen van inzicht in de vraag van de burger is belangrijk. Flexibel kunnen reageren en samen met marktpartijen en corporaties actief zoeken naar mogelijkheden is noodzaak.

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

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

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn

Er is behoefte aan vrijstaande woningen in het buitengebied. Ingezet wordt op een bouwkaal voor de realisatie van een woning in het duurdere segment.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Op locatie wordt ruimtelijke kwaliteit toegevoegd in de vorm van een hoogwaardige woning met een

passende beplanting. Door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt tevens elders in Noord-Brabant ruimtelijke kwaliteit behaald.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Op locatie wordt geen bijdrage geleverd aan transformatie of het oplossen van ongewenste leegstand. Door de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt elders in Noord-Brabant een bijdrage geleverd aan transformatie en/of leegstand.

4. Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen

Er is geen bijdrage aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

5. Bijdrage aan sociale cohesie

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als “het stimuleren van ontmoeten en delen”. De beoogde woning betreft een Ruimte voor Ruimte woning gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck en draagt daarmee niet direct bij aan de sociale cohesie.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

De woning dient aan de op dat moment geldende wettelijke eisen te voldoen. De raad heeft naar aanleiding van het formeel verzoek ook nadere eisen gesteld met betrekking tot duurzaamheid. Gevraagd wordt om een zo duurzaam mogelijke woning te realiseren waarmee het plan scoort in het kader van duurzaamheid.

3.3.7 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck

3.3.7.1 Inleiding

De gemeente Cranendonck heeft met vaststelling van het ‘Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck’ een fundament gelegd om in overleg te gaan over nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. Het beleid geeft ruimte voor maatwerk en ruimte om te experimenteren. Het ontwikkelperspectief biedt een nieuwe koers voor het Cranendoncks buitengebied. Nieuwe initiatieven worden niet meer zozeer getoetst, maar er wordt afgewogen of de initiatieven bijdragen aan de omgevingskwaliteit (gebiedswaarden, milieuaspecten) en de ambitie om een mooi, gezond, bereikbaar, veilig en duurzaam buitengebied te realiseren. Aan de hand van de afwegingsaanpak uit dit ontwikkelingsperspectief wordt het beoogde plan uiteengezet.

3.3.7.2 Toets aan afwegingsaanpak ontwikkelingsperspectief

1. Juridisch vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling

Bij beoordeling van het juridisch vertrekpunt dient gekeken te worden naar bestaande rechten, wie de eigenaar is en blijft verantwoordelijk voor het eigendom, de afsplitsing van functies en bebouwing dient te worden voorkomen en de ontwikkeling moet voldoen aan zorgvuldig ruimtegebruik en landschappelijke inpassing.

Initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Initiatiefnemer zal zelf de beoogde Ruimte voor Ruimte woning (laten) realiseren en zelf bewonen. Afsplitsing van functies en bebouwing is hier niet aan de orde.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk. De beoogde herontwikkeling vindt buitenplans plaats. Wel is middels de aanduiding 'RvR-woning mogelijk' in de 'Visie bebouwingsconcentraties' reeds aangegeven dat de beoogde woning ter plaatse passend is binnen de gemeentelijke kaders. Na accordering door de gemeenteraad zal een separate bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

2. Uitvoerbaarheid en realistisch fundament

De beoogde herontwikkeling betreft een kleinschalig particulier initiatief en is realiseerbaar. Dit is nader toegelicht in dit document en wordt nog verder uitgewerkt in het op te stellen bestemmingsplan.

3. Omgevingsdialoog

In samenhang met deze herbestemming wordt een omgevingsdialoog aangegaan.

4. Ruimtelijke inpassing

Als gevolg van deze ontwikkeling wordt één nieuwe Ruimte voor Ruimte woning toegevoegd ter plaatse van een nu nog onbebouwd perceel. Het plangebied is in de Visie bebouwingsconcentraties aangeduid als een locatie waar mogelijk Ruimte voor Ruimte mag worden gerealiseerd. Daarmee heeft de gemeente Cranendonck reeds aangegeven de locatie als ruimtelijk aanvaardbaar te zien. De beoogde woning wordt zowel stedenbouwkundig als landschappelijk ingepast in de omgeving, waarbij wordt aangesloten bij de reeds bestaande bebouwing in de omgeving.

5. Bijdrage kwaliteitsverbetering omgevingskwaliteit

De Ruimte voor Ruimte woning wordt landschappelijk ingepast, waarmee wordt bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.3.7.3 Bijdrage aan omgevingskwaliteiten in het buitengebied

Mooi buitengebied

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van bebouwing. Een nieuwe woning wordt toegevoegd, welke landschappelijk wordt ingepast. Niet specifiek wordt bijgedragen aan de ambitie voor het mooi buitengebied, anders dan het op een passende wijze invulling geven aan de landschappelijke inpassing van het plangebied.

Veilig buitengebied

De gemeente Cranendonck streeft naar een optimaal veilig buitengebied. Veiligheid is in diverse vormen aan de orde. Uitgangspunt is het houden van droge voeten bij hoog water en beperking van waterschade. Geanticipeerd wordt op veranderingen in het klimaat, alsmede de gevolgen daarvan in relatie tot het watersysteem. De gemeente wil bestaande onveilige situaties oplossen en nieuwe onveilige situaties voorkomen. Bij elke nieuwe ontwikkeling wordt afgewogen of voldaan wordt aan de voorwaarden die worden gesteld voor veiligheid. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de huidige veiligheid maar zal andersom ook geen onveilige situatie opleveren.

Gezond buitengebied

De gemeente wil het buitengebied gezond houden en verbeteren daar waar mogelijk. Zowel in milieuhygiënisch als economisch opzicht. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de

gezondheid in het buitengebied. Andersom kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is nader toegelicht in dit document en zal nog verder worden uitgewerkt in het op te stellen bestemmingsplan. Ter voorkoming van het verder uitputten van de aarde, wil de gemeente de kansen optimaal benutten op het vlak van het realiseren van duurzame energie. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen energie opgewekt, maar met de realisatie van de woning wordt altijd voldaan aan de op dat moment geldende normen voor duurzaamheid.

Bereikbaar buitengebied

In relatie tot de bereikbaarheid van het buitengebied zal dit initiatief niet bijdragen tot een fysiek beter bereikbaar buitengebied. De kleinschaligheid van de ontwikkeling zal niet tot belemmeringen in algemene zin gaan leiden.

Duurzaam buitengebied

In de ontwikkeling van een duurzaam buitengebied is beperking van het energiegebruik een voor de hand liggend aspect. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen effect op duurzaamheid in het buitengebied. Andersom zal de woning altijd worden gerealiseerd op basis van de op dat moment geldende voorwaarden voor duurzaamheid.

4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodemkwaliteit

4.1.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het beoogde gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

4.1.2 Toets

Voor de beoogde herbestemming van het plangebied wordt door Lankelma een bodemonderzoek voor het gehele bestemmingsplangebied uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie weergegeven:

“Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,45 m-mv overwegend uit zeer fijn tot matig fijn, zwak siltig zand. Met name de bovengrond is matig humeus. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In grondmengmonster MM2 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte aan cadmium aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In zowel grondmengmonster MM1 (bovengrond) als grondmengmonster MM3 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan barium en zink aangetoond. Dergelijke licht verhoogde gehalten worden regelmatig in het grondwater van de regio gemeten en overschrijden slechts de streefwaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over

de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten formeel te worden verworpen. De gehalten zijn echter dermate laag dat geen aanleiding bestaat aanvullend of nader bodemonderzoek te verrichten."

4.1.3 Conclusie

Het aspect bodem leidt niet tot belemmeringen voor deze herbestemming.

4.2 Water

4.2.1 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. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden.

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

4.2.2 Beleidskader

4.2.2.1 Waterbeheerplan De Dommel 2022-2027

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de komende planperiode, die loopt van 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
3. Wat schoon is moet schoon blijven

De beoogde herontwikkeling past binnen de gestelde principes voor de komende periode. Binnen het plangebied wordt het hemelwater in zijn geheel geïnfiltreerd op het eigen perceel. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt in overleg met de gemeente aandacht besteed aan de nadere uitwerking van de waterbergingsvoorziening.

4.2.2.2 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de ‘Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Op basis van de Keur en deze beleidsregel wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.2.2.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Inleiding

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck de lange termijn visie van de gemeente op afvalwater, hemelwater, grondwater het veranderend klimaat en oppervlaktewater binnen de gemeente. Deze visie is per aspect in concrete doelen vertaald.

Visie voor afvalwater

De visie op afvalwater betreft: De gemeente Cranendonck werkt aan een gezonde leefomgeving door in te zetten op een goed functionerend en robuust rioolstelsel dat kan meebewegen met de ontwikkelingen van de toekomst. Daar waar mogelijk worden stromen van vuil en schoon water gescheiden (gehouden) en worden water en grondstoffen hergebruikt. Met het waterschap streeft de gemeente naar het verminderen van de hoeveelheid te zuiveren afvalwater en het optimaal gebruik van afvalwater vanuit het perspectief van circulariteit: hergebruik van water, nutriënten en warmte. De gemeente streeft er samen met het waterschap naar om het afvalwater op een doelmatige wijze in te zamelen, te transporteren en te zuiveren voordat het geloosd wordt op het oppervlaktewater.

Visie hemelwater

De gemeente Cranendonck werkt aan een veilige en klimaatbestendige leefomgeving door op een zorgvuldige manier om te gaan met het hemelwater dat valt op de verharde en onverharde oppervlakken. Waar mogelijk worden stenen weggehaald en vergroend. Afstromend schoon regenwater van verhardingen wordt zoveel mogelijk direct of anders via voorzieningen naar de bodem geleid, zodat het vertraagd kan afstromen en in perioden van droogte een buffer vormt. Er wordt naar gestreefd om het hemelwater zoveel mogelijk vast te houden, daar waar het valt. Inwoners, ondernemers en overige belanghebbenden worden gestimuleerd om hemelwater zoveel mogelijk op het eigen terrein vast te houden.

Visie op grondwater

De gemeente streeft, ook bij een veranderend klimaat, naar het voorkomen van structureel nadelige gevolgen van afwijkende grondwaterstanden voor de aan de grond gegeven bestemming van een gebied. De gemeente streeft naar een grondwaterpeil dat voldoende diep is om structurele nadelige gevolgen door een te hoge grondwaterstand te voorkomen en voldoende hoog om droogteproblemen tegen te gaan. De Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel, de gemeente Cranendonck en particulieren nemen daarbij de eigen verantwoordelijkheid.

Visie op een veranderend klimaat

De gemeente streeft naar een klimaatrobuuste inrichting van de openbare (en niet openbare) ruimte in 2050. Thema's hierin zijn extreme neerslag, hitte en droogte, maar ook hieraan gekoppelde thema's als vergroening en biodiversiteit. Voor het thema extreme neerslag staan het zoveel mogelijk voorkomen van negatieve economische gevolgen zoals schade aan gebouwen en vitale infrastructuur en de toegankelijkheid van hulpdiensten centraal. Voor het thema hitte staat verkleining van de gezondheidsimpact op kwetsbare groepen en het hittebestendiger maken van de openbare ruimte centraal. Voor het thema droogte streeft de gemeente naar sponswerking van de openbare ruimte via groene en bodembuffers en het voorkomen van onomkeerbare schade aan kwetsbare gebouwen, infrastructuur en natuurwaarden.

Visie op oppervlaktewater

Naast afvalwater, hemelwater en grondwater is het oppervlaktewater een belangrijke schakel voor het veilig en droog houden van de leefomgeving. Schoon oppervlaktewater verhoogd ook de kansen voor biodiversiteit en is een van de dragers voor de toekomstige klimaatbestendige inrichting van Cranendonck. Ook rioolstelsels dragen hier in belangrijke mate aan bij. Verstandige keuzes voor beide systemen zorgen ervoor dat de dorpen klimaatbestendig, schoon en gezond blijven voor de mensen, maar natuurlijk ook voor planten en dieren! Wij willen water meer zichtbaar maken en met het waterschap werken aan een goede waterkwaliteit. Door water meer zichtbaar te maken wordt de waterbewustwording en de belevingswaarde vergroot.

Uitwerking beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

In het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan is beleid opgenomen voor omgang met hemelwater. Dit is weergegeven in navolgende tabel.

Ontwikkeling	Uitbreiding woongebied	Inbreiding woongebied en wijziging van verhard oppervlak	Uitbouw van woningen binnen de bebouwde kom	Nieuwbouw en uitbouw bebouwing buiten de bebouwde kom	Uitbreiding bedrijventerrein	Rioolvervanging, herstructurering, wegrenovatie
Type gebied	Nieuw	Bestaand	Bestaand	Nieuw	Nieuw	Bestaand
Ontharden						Minimaal 10%
Ontwerp hemelwaterafvoer		Bui08 (19,80 mm in 1 uur)				
Toename verhard oppervlak	minder dan 200 m ²		15 mm per m ²	15 mm per m ²		
	meer dan 200 m ²		30 mm per m ²	30 mm per m ²		
	minder dan 2000 m ²	30 mm per m ²			30 mm per m ²	60 mm per m ²
	meer dan 2000 m ²	60 mm per m ²			60 mm per m ²	60 mm per m ²

Tabel 1: Beleid voor omgang met hemelwater, naar ontwikkeling uitgesplitst

Binnen het plangebied vindt een toename plaats van verhard oppervlak. Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt moet worden. Er mag geen hemelwater op de drukriolering geplaatst worden. Binnen het plangebied wordt voorzien in een waterberging van tenminste 30 mm per m².

4.2.3 Toets

4.2.3.1 Keur

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Er volgen geen voorwaarden voor deze herbestemming uit de Keur.

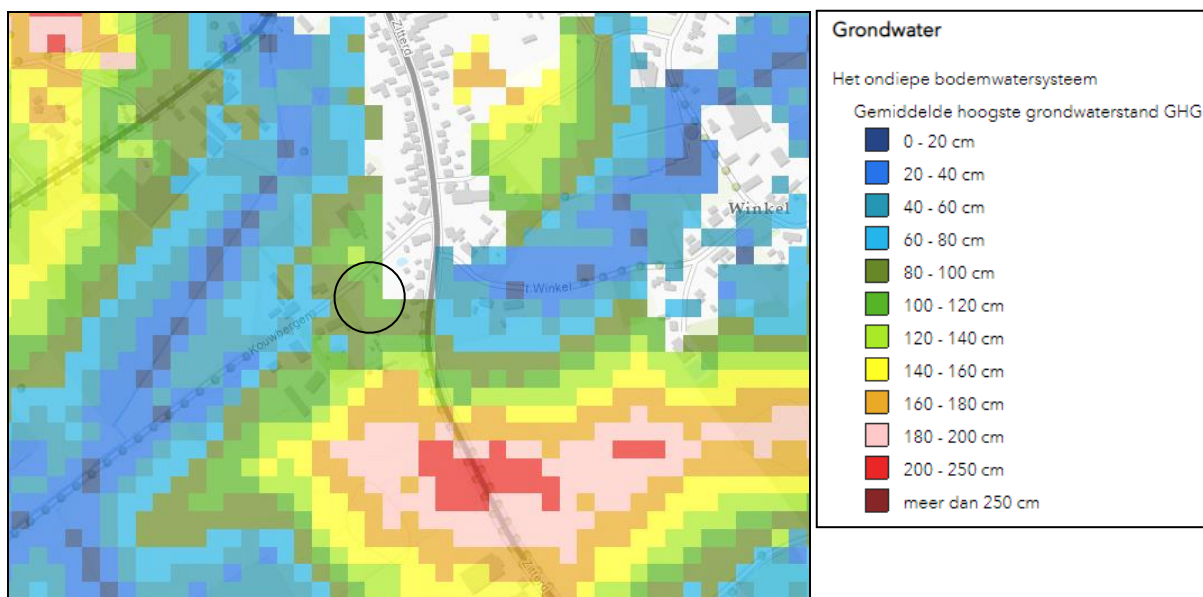
4.2.3.2 Beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

Binnen het plangebied is sprake van toevoeging van één woning. Hemelwater dient te worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Dit is een voorwaarde die aan de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit is verbonden.

Binnen het plangebied wordt circa 450 m² aan nieuwe verharding verwacht, bestaande uit verharding van een hoofdgebouw, bijgebouw(en) en erfverharding. Ten behoeve van de beoogde nieuwe verharding geldt dan een verwachte bergingsopgave van (450 m² x 0,03=) 13,5 m³. Er wordt voorgesteld deze waterberging binnen het plangebied te realiseren door aanleg van een hemelwaterinfiltratieberging middels een transport riool dat wordt gekoppeld aan een wadi.

4.2.3.3 Wateraspecten binnen het plangebied

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Het plangebied is gelegen op eerdgronden bestaande uit voedselrijk en vochtig tot droog (zEZ21). Er sprake van een GHG van circa 80-120 cm-mv. Navolgende figuur geeft een uitsneden van de GHG waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 11: uitsnede kaart met GHG voor de omgeving van het plangebied

De bodem is geschikt voor infiltratie van hemelwater en het perceel is groot ten opzichte van de toevoeging van verharding. Er is binnen het plangebied ook voldoende ruimte voor hemelwaterinfiltratie.

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een ruimtelijk plan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

4.3.2 Toets

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de gemeente Cranendonck zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden binnen de gemeente aangeduid. Aan het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden toegekend.

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van het gehucht 'Zitterd', wat is aangeduid als historische stedenbouw en is gelegen in het cultuurhistorisch ensemble 'Winkel'. Zitterd was een randgehucht van de open akker van Soerendonk en bestond in 1828 uit 17 boerderijen en huizen. Het ligt op de overgang van de akker naar het beekdal van de beek genaamd De Beek. Zitterd maakt deel uit van de nog herkenbare krans van gehuchten 't Winkel, Zitterd en Heuvel. Ofschoon er weinig oude bebouwing aanwezig is, is de structuur belangwekkend. De relatie met de open akkers ten zuiden van 't Winkel en Zitterd en het beekdal van de Kleine Aa is hier goed bewaard. Opmerkelijk zijn de vele pleintjes met bomen.

Het gehuchtje 't Winkel ligt aan een haakse hoek (winkel) van de straat om de open akker van Soerendonk. In 1828 stonden daar 10 boerderijen. Aan de oostzijde liggen hooilanden. 't Winkel maakt deel uit van de nog herkenbare krans van gehuchten 't Winkel, Zitterd en Heuvel. Ofschoon er weinig oude bebouwing aanwezig is, is de structuur belangwekkend. De relatie met de open akkers ten zuiden van 't Winkel en Zitterd en het beekdal van de Kleine Aa is hier goed bewaard. Opmerkelijk zijn de vele pleintjes met bomen.

Met de ontwikkeling worden geen zichtlijnen verstoord en er wordt niet gebouwd op het historisch akkercomplex. Herbestemmen van het plangebied is derhalve geen bezwaar in het kader van cultuurhistorie.

4.4 Archeologie

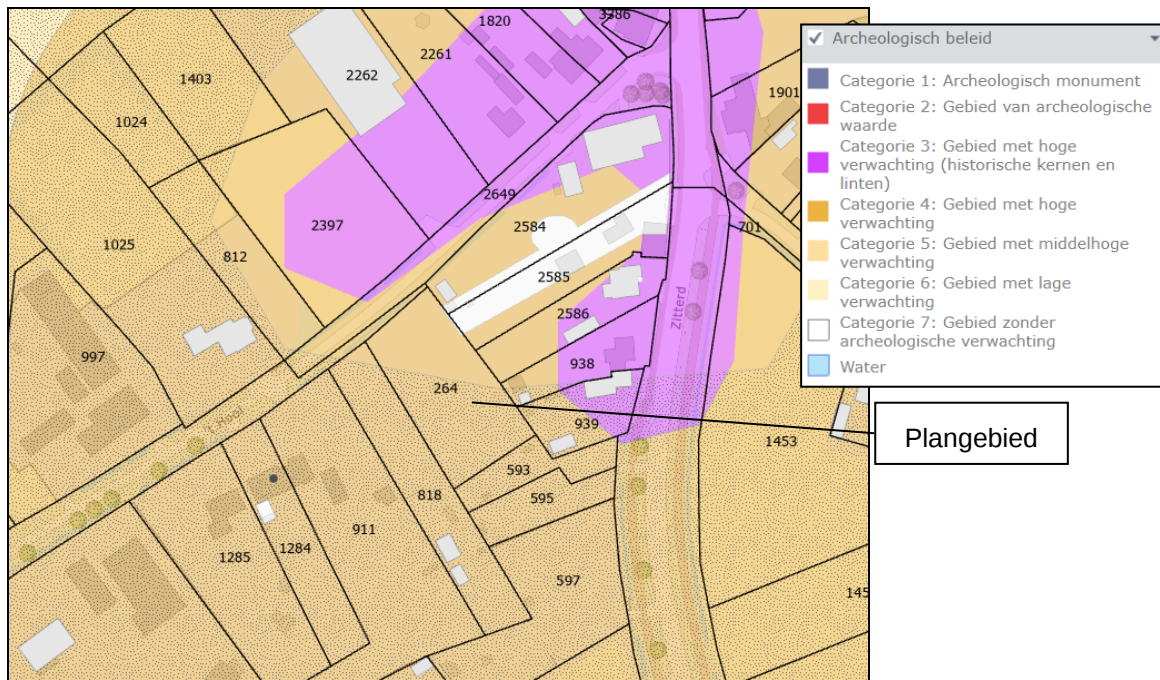
4.4.1 Beleidskader

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erf-goedregister bij te houden. Ook dient het college van burgemeester en wethouders het voornemen om cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekendmaken.

De gemeente Cranendonck heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in het 'Beleidsplan Archeologisch monumentenzorg'. Het uitgangspunt is het behoud van representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. De gemeente heeft in 2011 tevens het cultuurhistorisch beleid vastgesteld.

4.4.2 Archeologische waarden binnen het plangebied

Het plangebied is op de erfgoedkaart aangeduid als gelegen in 'Categorie 4' (Gebied met een hoge archeologische verwachting). In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 m onder maaiveld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 12: Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied aangeduid

Binnen het plangebied wordt niet voorzien in bodemroering groter dan de gestelde verstoringsgrenzen. Het bouwvlak omvat een gedeelte van het perceel van 120 m². Daarbij mag maximaal 90 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Ook diepwortelende beplanting kan hierbij verstorend werken. Van diepwortelende beplanting is maar beperkt sprake (één boomgroep van vier stuks). Het beplantingsplan is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.3. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat de bodem verstorende werkzaamheden de verstoringsgrens van 500 m² overstijgen.

Een archeologie onderzoek wordt derhalve niet vereist. Desalniettemin blijft de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' behouden. Indien de verstoringsgrens wordt overschreden met het bouwplan is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.5 Natuur

4.5.1 Beleidskader

4.5.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000 gebieden. 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. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

4.5.1.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000 gebied. Met Aeries Calculator wordt de stikstofdepositie bij een ontwikkeling bepaald.

4.5.1.3 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

4.5.2 Toets

4.5.2.1 Gebiedsbescherming

De dichtst bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden betreffen het gebied Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux, gelegen op een afstand van circa 1.100 meter ten westen van het plangebied. Hiermee is een effect op dit gebied door deze kleinschalige herbestemming niet aanwezig. De realisatie van één woning heeft geen effect op natuurgebieden.

4.5.2.2 Stikstofdepositie

Bij herbestemming van het plangebied is sprake van de uitstoot van stikstof door toename van verkeersbewegingen en realisatie van het bouwplan. Met Aeries – Calculator is de consequentie hiervan op Natura 2000 gebieden in beeld gebracht. De realisatie van het plan leidt niet tot een toename van stikstof van meer dan 0,0 mol/ha/jaar. Een uitvoer van de Aeriesberekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

In de tussenuitspraak 'ViA15' van de ABRvS van 20 januari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:105) is geoordeeld dat AERIEUS Calculator onvoldoende geschikt is om de bijdrage van vervoersbewegingen aan de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden op meer dan 5 kilometer afstand van de bron te berekenen. In de huidige opzet van het systeem wordt deze concentratiebijdrage tot op 5 km afstand van wegen berekend. De vervoersbewegingen voor onderhavig plan zijn beperkt en door menging met schonere lucht worden concentraties stikstof snel lager met de afstand van de bron. Gevoelige natuur ligt op een afstand van circa 15 km tot het plangebied. Het is niet aannemelijk dat de vervoersbewegingen ten behoeve van deze ontwikkeling bedragen aan een toename van stikstof van meer dan 0,0 mol/ha/jaar.

4.5.2.3 Soortenbescherming

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als akkerland. Er is geen sprake van te slopen bebouwing of opgaande beplanting. Door het gebruik van het plangebied als akker is er geen sprake van het ontstaan van permanente habitatgebieden voor beschermde soorten. De beoogde ontwikkeling is kleinschalig van aard en vindt plaats in samenhang met het toevoegen van streekeigen beplanting, die duurzaam in stand gehouden wordt. Gezien het huidige en beoogde gebruik en de aard en omvang van deze herbestemming is het niet aannemelijk dat beschermde flora- en faunasoorten aangetast worden.

Vanuit de algemene zorgplicht dient tijdens de werkzaamheden continu gelet worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.5.2.4 Houtopstanden en kap

Er worden geen bomen gekapt of houtopstanden verwijderd.

4.6 Geluid

4.6.1 Beleidskader

4.6.1.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

4.7.1.2 Industrielawaai

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van bestemming van de Ruimte voor Ruimte woning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek maakt als bijlage deel uit van dit bestemmingsplan. Navolgend wordt de conclusie weergegeven:

“In opdracht van de initiatiefnemer is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw aan 't Hool ong. (ten noordoosten van huisnummer 4a) te Soerendonk. Beoogd wordt een vrijstaande Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. Het onderzoek is uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen 't Hool en Zitterd.

Voor beide wegen in onderhavig onderzoek geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de

nieuwe woning overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde. Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.”

4.6.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van een overschrijding van de normen voor Industrielawaai. In de omgeving van het plangebied is aan 't Hool 5a een bedrijf voor paardentraining gelegen. Direct aansluitend hieraan zijn reeds woningen gelegen. De toe te voegen woning is niet maatgevend voor wat betreft geluid. Binnen het plangebied is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig voor wat betreft geluid vanuit Industrielawaai. Dit is nader onderbouw in de paragraaf die toeziet op bedrijven en milieuzonering.

4.7 Geur

4.7.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

4.7.2 Beleidskader

4.7.2.1 Gemeentelijk beleidskader

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wgv de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt bij vergunningverlening voor veehouderijbedrijven een norm van 1 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden de wettelijke standaardnormen van 14 oue/m³ en 3 oue/m³.

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.

4.7.2.2 Voorgrondbelasting

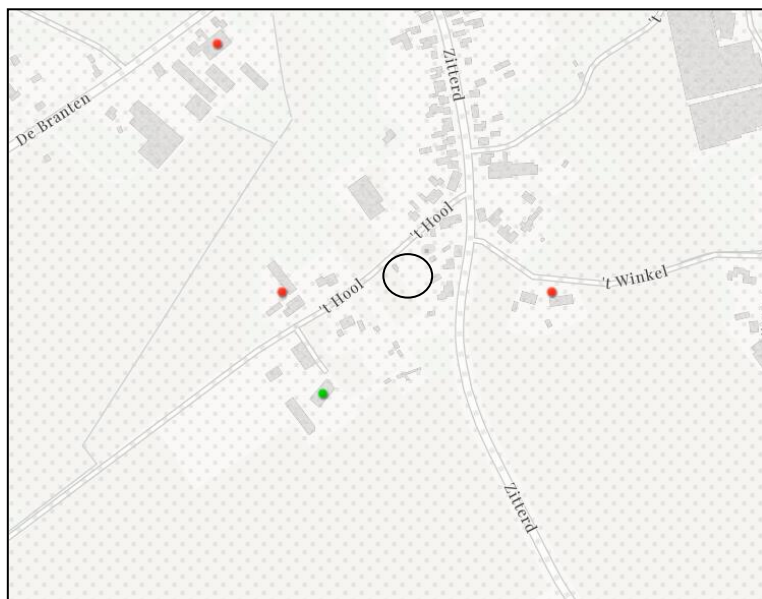
Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgrondbelasting is maatgevend bij een ontwikkeling indien deze tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting betreft.

4.7.2.3 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

4.7.2.4 Veehouderijbedrijven in de omgeving

Binnen een straal van 500 meter vanuit het plangebied is slechts één veehouderijbedrijf gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van dit bedrijf ten opzichte van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel. De rode stippen betreffen voormalige veehouderijen en worden niet nader uitgelicht.



Figuur 13: Veehouderij in de omgeving van het plangebied (aangeduid met een zwarte cirkel)

Op deze veehouderij zijn navolgende dieren aantallen vergund:

6027 NR, 't Hool 6, SOERENDONK, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 08-01-2007

RAV-tabelversie: RAV 2004-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	100	410	0	25	0	9
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	25	110	0	6	0	1
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	245	1299	245	41	8722	42
Totale								370	1819	245	72	8722	52

Figuur 14: Vergunde dieren aantallen 't Hool 6 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

Op deze veehouderij worden (ook) dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgelegd. Derhalve dient ten minste 50 meter aangehouden te worden tot een geurgevoelig object. Met een afstand van ruim 90 meter tot het plangebied wordt aan deze afstand ruim voldaan.

4.7.3 Toets

4.7.3.1 Voorgrondbelasting

Inleiding

In de omgeving van het plangebied is slechts één veehouderij gelegen. Hiervoor is dan ook de voorgrondbelasting berekend. Bij de berekening zijn de hoekpunten van het plangebied gehanteerd als geurgevoelige locatie. Het XY-coördinaat van de veehouderij betreft de meest dicht bij het plangebied gelegen hoekpunt van het bouwvlak. Hiermee is de voorgrondbelasting in worst-case scenario berekend. Navolgend is de berekening weergegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	't Hool 6	167 885	367 276	6,0	6,0	0,50	4,00	8 722

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurbelasting
2	NW	167 910	367 414	4,0
3	ZW	167 941	367 362	7,0
4	NO	167 931	367 434	3,1
5	ZO	167 970	367 381	4,6

Tabel 2: Voorgrondbelasting veehouderij 't Hool 6 op plangebied

De voorgrondbelasting op het plangebied, afkomstig van de veehouderij aan 't Hool 6, bedraagt maximaal 7 oue/m² (worst case). Op grond van de voorgrondbelasting kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.7.3.2 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting en wordt 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 binnen de gemeente Cranendonck ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 5 januari 2021). De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van het plangebied. Navolgende uitgangspunten zijn hierbij gehanteerd:

Berekende ruwheid: 0,32 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 166 941 m

Rasterpunt linksonder y: 366 362 m

Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Navolgend is de uitkomst van de berekening weergegeven.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	167910	367414	4,75
1002	167941	367362	5,41
1003	167931	367434	4,03
1004	167970	367381	3,89

Figuur 15: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt maximaal 5,4 oue/m³. Met een dergelijke achtergrondbelasting kan worden gesteld dat sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat.

4.7.3.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijenbedrijven niet worden belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. Tussen de betreffende veehouderij en het plangebied is reeds sprake van reguliere woonbestemmingen, waarmee dit bedrijf reeds wordt belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden in de richting van het plangebied. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt dit bedrijf dan ook niet meer belemmerd dan in de huidige situatie.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Beleidskader

4.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM_{10}) in Nederland. Dit fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

4.8.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

4.8.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.8.2 Toets

4.8.2.1 Toets van de ontwikkeling aan Handreiking aan endotoxinen en geitenbedrijven

Stap 1

Inleiding

In stap 1 van de handreiking wordt getoetst aan endotoxine. Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen.

Varkenshouderijen en pluimveehouderijen

In de omgeving van het plangebied zijn geen varkens- of pluimveebedrijven gelegen. Het plangebied is ruim buiten contouren van intensieve veehouderijbedrijven gelegen.

Stap 2

Toets aan toename van emissies. Dit is niet van toepassing omdat het plan geen uitbreiding van een veehouderij betreft.

Stap 3

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Bij 3b wordt voor geur getoetst aan de gezondheidkundige advieswaarden. Deze zijn maatgevend ten opzichte van stap 3a. Voor het buitengebied zijn deze waarden:

- 5 ouE/m³ voor de voorgrondbelasting. Deze norm wordt marginaal overschreden;
- 10 ouE/m³ voor de achtergrondbelasting. Deze norm wordt niet overschreden;
- 100 meter voor de afstand tussen de rand van een bedrijf en de gevel van het geurgevoelige object. Er wordt voldaan aan de vaste afstand.

De norm van 5 ouE/m³ voor de voorgrondbelasting wordt binnen het plangebied overschreden. De door de gemeente vastgestelde geurnormen worden echter niet overschreden. Gemotiveerd wordt afgeweken van stap 3 van de handreiking.

Stap 4

Er zijn geen bedrijven in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden:

- Varkens en pluimvee;
- Rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten);
- Kleine herkauwers onderling.

Aan stap 4 wordt voldaan.

Stap 5

Inleiding

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij, een pluimveebedrijf of een overige veehouderij. Voor een geitenhouderij geldt een aan te houden afstand van twee kilometer, voor een pluimveehouderij geldt een afstand van 1 kilometer en voor een overige veehouderij geldt een afstand van 250 meter.

Stap 5a Geitenhouderijen

Binnen een afstand van 2 kilometer zijn geen geitenhouderijen gelegen.

Stap 5b Pluimveehouderijen

Op een afstand van 1 kilometer tot het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen.

Stap 6

Er bevindt zich geen zelfstandige mestbewerking of verwerking plaats. Aan stap 6 wordt voldaan.

Stap 7

Er is er geen ongerustheid bij omwonenden over de volksgezondheid. Aan 7 wordt daarmee voldaan.

4.8.2.2 Gewasbeschermingsmiddelen

In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van teelt van gewassen waarop gewasbeschermingsmiddelen (kunnen) worden toegepast. Dit aspect is niet aan de orde bij deze herbestemming.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

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. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Deze richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van een bedrijfsbestemming en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Het plangebied aan `t Hool ong. te Soerendonk kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

Navolgende figuur geeft een weergave van het plangebied in relatie tot omliggende bedrijven.



Figuur 16: Ligging plangebied ten opzichte van omliggende functies

4.9.2 Toets

't Hool 5a

Op een afstand van circa 20 meter tot het plangebied is een paardentrainingsbedrijf gevestigd. Dit bedrijf valt conform de VNG-brochure binnen milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van ten minste 30 meter tot een gevoelig object. De woning wordt geprojecteerd op een afstand van ten minste 30 meter tot het bestemmingsvlak van dit bedrijf. De daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten vinden plaats op een afstand van ten minste 60 meter tot het plangebied. Niet aannemelijk wordt geacht dat de bedrijfsactiviteiten in de toekomst dicht tot het plangebied kunnen worden uitgebreid. Daarnaast is de woning aan 't Hool 5 de maatgevende woning. Met een dergelijke afstand is de nieuwe woning dan ook gelegen op voldoende afstand van dit bedrijf.

De Branten 6 en 8

Op een afstand van circa 270 meter ten noordwesten van het plangebied is een niet-agrarisch bedrijf gevestigd in de vorm van fouragehandel/veetransport. Dit bedrijf valt binnen de milieucategorie 3.2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van ten minste 50 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. Het plangebied is hiermee in het kader van Bedrijven en Milieuzonering gelegen op ruim voldoende afstand.

't Hool 6

Op een afstand van 100 meter ten westen van het plangebied is een loonwerkbedrijf en veehouderijgevestigd. Een loonwerkbedrijf valt conform de VNG-brochure binnen milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van ten minste 30 meter

tot een gevoelig object. Een veehouderijbedrijf waar rundvee wordt gehouden valt binnen milieucategorie 3.2, waarvoor een grootste afstand geldt van 50 meter in het kader van de factor 'geur'. Met een dergelijke afstand is de nieuwe woning dan ook gelegen op voldoende afstand van dit bedrijf.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

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), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.10.1.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.10.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Dit is opgenomen in navolgende tabel.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Tabel 3: Tabel met verantwoordingsplicht groepsrisico's

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

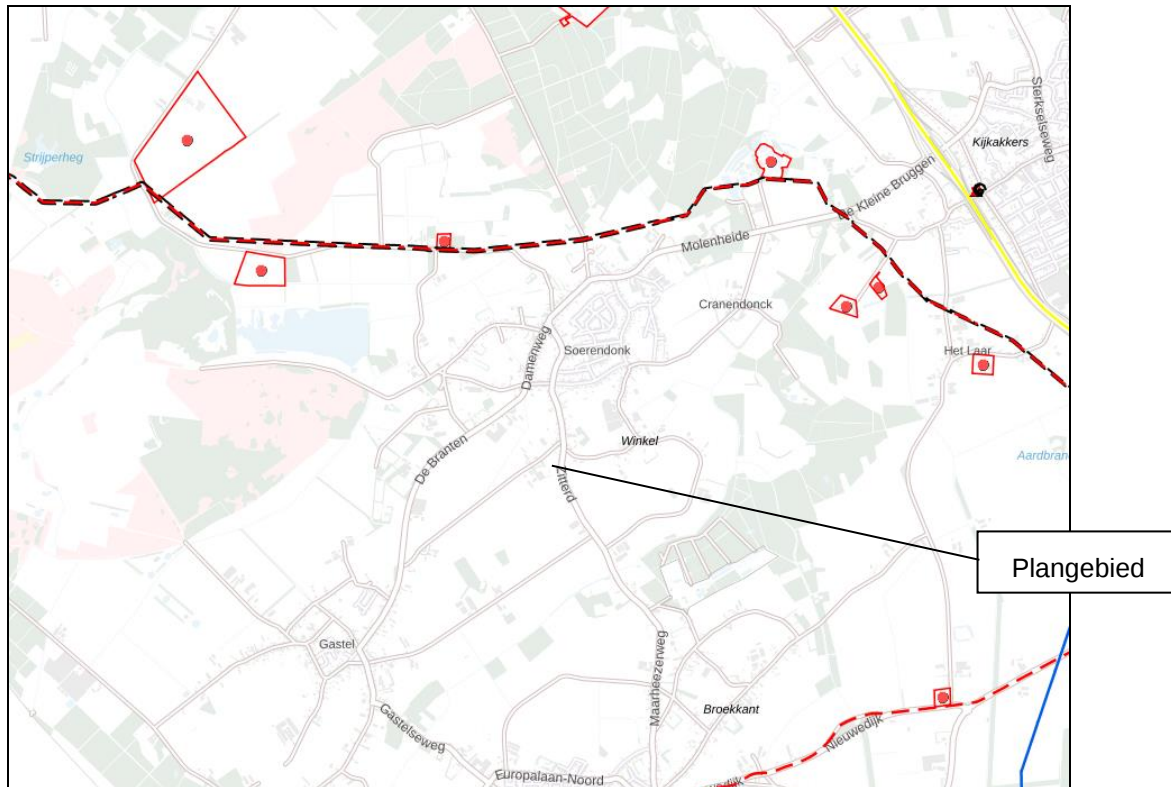
4.10.1.4 Overige wet- en regelgeving

Ook wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

4.10.2 Toets

4.10.2.1 Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid. Inrichtingen vormen geen belemmering voor herbestemming van het plangebied.



Figuur 17: Uitsnede risicokaart externe veiligheid waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

4.10.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Wegtransport

De dichtstbij het plangebied gelegen weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is de Rijksweg A2. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 2,9 kilometer ten zuidwesten van deze weg. Op een dergelijke afstand is van beïnvloeding normaliter geen sprake.

Transportleidingen

Op een afstand van circa 1.200 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een K-1 leiding. De leiding bevindt zich op dermate afstand dat deze geen belemmering oplevert voor deze herbestemming. Het plangebied is buiten de risico-contour en buiten het invloedsgebied van deze gasleiding gelegen.

Luchtvaart, Spoorwegen, waterwegen en hoogspanningslijnen

Er zijn vanuit luchtvaart geen belemmeringen herbestemming van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen waterwegen of spoorwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de omgeving van het plangebied zijn ook geen hoogspanningslijnen aanwezig. Deze aspecten hebben geen invloed op dit plan.

4.10.2.3 Groepsrisico

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour in het kader externe veiligheid. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A2. Het plan ligt op circa 2,9 kilometer van de A2. Het plan ligt hiermee ruim buiten de veiligheidszone en er is voor deze weg in de nabijheid van het plangebied geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. De afstand is dermate groot dat bij een ramp op de rijksweg op die afstand de gevolgen beperkt zullen zijn als gevolg van de toename van de populatie.

4.11 Luchtkwaliteit

4.11.1 Beleidskader

4.11.1.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.11.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

4.11.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

4.11.1.4 Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Deze zone betreft een breedte van 300 meter breed bij Rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen, aan weerszijde van deze wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden.

4.11.2 Toets

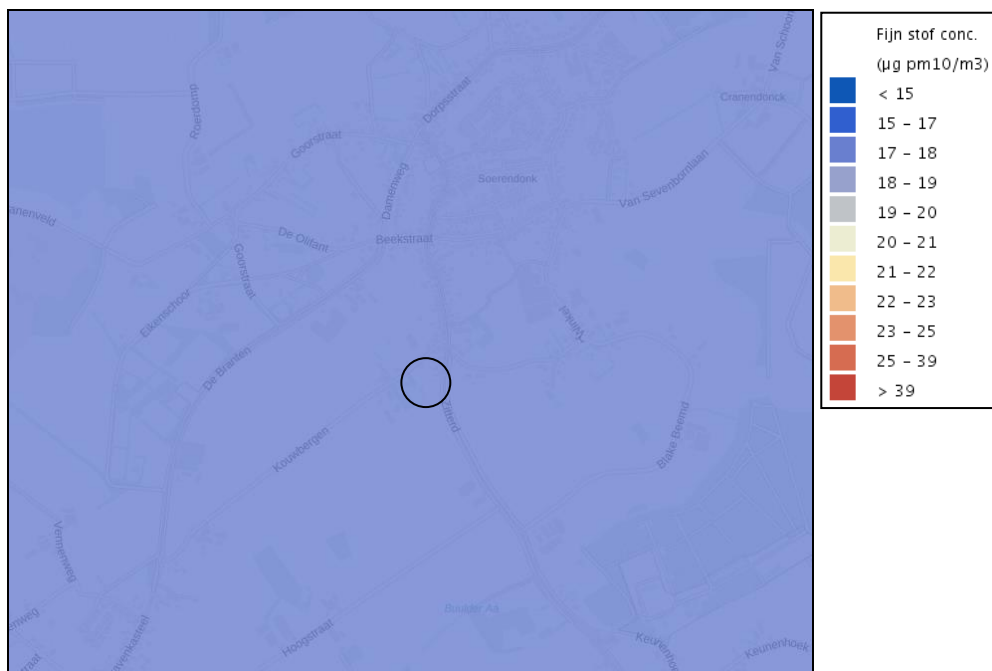
4.11.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

Met dit plan wordt één woning toegevoegd binnen het plangebied. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate', waardoor de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Er is geen sprake van substantiële verkeersaantrekkende werking door deze herbestemming. Het verkeer dat toeneemt door realisatie van de woning betreft overigens ook slechts personenautoverkeer.

4.11.2.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

Fijnstof

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 18: Fijnstof 2019 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

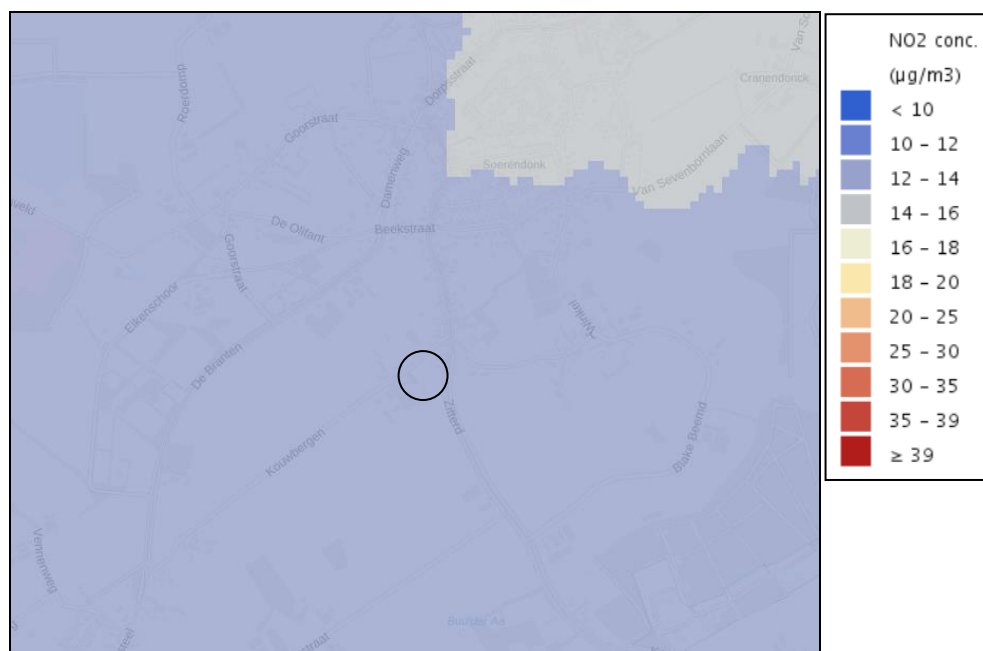


Figuur 19: Fijnstof 2019 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

Voor het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 17-18 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 10-11 µg/m³. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van fijnstof.

Stikstofdioxide

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 20: Stikstofdioxide 2019 (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 12-14 µg/m³. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader stikstofdioxide.

4.11.2.3 Besluit gevoelige bestemmingen

De toe te voegen woning betreft geen gevoelige bestemming in het kader van de luchtkwaliteit. Het besluit gevoelige bestemming is niet van toepassing op herbestemming van het plangebied.

4.12 MER

4.12.1 Inleiding

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

4.12.2 Beleidskader

4.12.2.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

4.12.2.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten

gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsploeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

4.12.2.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

4.12.3 Toets

4.12.3.1 Drempelwaarden

De beoogde herbestemming binnen het plangebied overschrijdt de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet. Er is geen MER noodzakelijk.

4.12.3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en dat de ontwikkeling geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld. De Raad van State heeft geoordeeld dat realisatie van enkele woningen geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft waarmee geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk is.

4.12.4 Toets

Voor toepassing van deze wijzigingsprocedure is geen MER of mer-aanmeldnotitie noodzakelijk.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 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.

5.2 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 bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen, gebiedsaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 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);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel kan uit de volgende leden in deze volgorde worden opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking 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.

5.4 Toelichting op de bestemmingen

5.4.1 Wonen – Ruimte voor Ruimte

De voor 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Er wordt één woning met bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken toegestaan.

5.4.2 Dubbelbestemming 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. Dit zijn gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in ruimtelijk plan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van één of meer woningen en/of de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Er is geen exploitatieplan nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare weg of woningcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Voor de herbestemming van het plangebied sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hiermee is kostenverhaal zeker gesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt, waarna het plan of onderdelen van dit plan kunnen worden heroverwogen.

6.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Een verslag hiervan is bekend bij de gemeente Cranendonck.

7. PROCEDURE

7.1 Wettelijke procedure

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

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

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

7.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat bij de voorbereiding van een wijzigingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie 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. Dit plan is voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 't Hool ong. (naast 4a) te Soerendonk' heeft vanaf donderdag 14 april 2022 tot en met 26 mei 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

