

BESTEMMINGSPLAN BLAKE BEEMD 6 TE SOERENDONK

TOELICHTING
NL.IMRO.1706.BPBG3069-VAS1

Crijns Rentmeesters BV
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren
T: 0493 – 47 17 77
E: info@crijns-rentmeesters.nl
I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

20 januari 2023

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Blake Beemd 6 te Soerendonk
Imro-idn:	NL.IMRO.1706.BPBG3069-VAS1
Versie ingediend	9 juli 2020
Versie ontwerp	15 oktober 2021
Versie vastgesteld	20 januari 2023
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Begrenzing plangebied	7
1.4	Juridische status van het plangebied	7
1.5	Leeswijzer	8
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1	Beeld van het plangebied	9
2.2	Beoogde situatie	10
2.2.1	Inleiding	10
2.2.2	Toelichting op beoogde functies binnen het perceel	10
2.2.3	Groen- en natuurontwikkeling	12
2.2.4	Verkeer en parkeren	12
2.2.5	Juridische verankering van de functies in het plan	13
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	15
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3	Gemeentelijk beleid	25
3.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	25
3.3.2	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	25
3.3.3	Woonvisie 2018-2030	26
3.3.4	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	27
3.3.5	Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck	28
4	MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	32
4.1	Bodem	32
4.2	Geurhinder	32
4.2.1	Beleidskader	32
4.2.2	Woon- en leefklimaat	33
4.2.3	Belangen veehouderij en derden	35
4.3	Gezondheid en veehouderijen	35
4.3.1	Beleidskader	35
4.3.2	Toets	36

4.4	Niet-agrarische bedrijvigheid	36
4.4.1	Beleidskader	36
4.4.2	Toets aan bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied	37
4.4.3	Toets aan bedrijvigheid binnen het plangebied	37
4.4.4	Conclusie	37
4.5	Gewasbeschermingsmiddelen	37
4.6	Akoestiek	38
4.7	Luchtkwaliteit	39
4.7.1	Inleiding	39
4.7.2	Besluit gevoelige bestemmingen	39
4.7.3	Uitstoot van schadelijke stoffen	39
4.7.4	Blootstelling aan verontreiniging	39
4.8	Externe veiligheid	41
4.8.1	Inleiding	41
4.8.2	Risico-contouren	41
4.8.3	Toets van het plangebied	42
4.9	Flora en fauna	43
4.9.1	Inleiding	43
4.9.2	Gebiedsbescherming	43
4.9.3	Soortenbescherming	44
4.10	Water	45
4.10.1	Inleiding	45
4.10.2	Beleidskader	45
4.10.3	Waterparagraaf	47
4.10.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	48
4.11	Archeologie en cultuurhistorie	48
4.11.1	Archeologie	48
4.11.2	Cultuurhistorie	49
4.12	Mer-beoordeling	50
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	52
5.1	Inleiding	52
5.2	Algemene toelichting verbeelding	52
5.3	Algemene toelichting regels	52
5.4	Toelichting bestemmingen	53
5.4.1	Agrarisch met Waarden - 1	53
5.4.2	Groen – Landschappelijke inpassing	53
5.4.3	Natuur	53
5.4.4	Wonen	53
5.4.5	Waarde – Archeologie 5	53
5.4.6	Waarde - Beschermingszone natte natuurplek	53
5.4.7	Waterstaat – Regionale waterberging	53
6	FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	54

6.1	Economische uitvoerbaarheid	54
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
6.3	Wettelijk vooroverleg	54
6.3.1	Inleiding	54
6.3.2	Provincie	54
6.3.3	Waterschap	55
6.4	Zienswijzen	55

BIJLAGEN:

1. Historisch bodemonderzoek
2. Aeries stikstofberekening
3. Spuitzone-onderzoek
4. Omgevingsdialoog
5. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herbestemming van de locatie aan Blake Beemd 6 te Soerendonk, hierna ook het plangebied genoemd. Het plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' bestemd als 'Agrarisch met Waarden - 1' met een bouwvlak. Binnen het plangebied zijn naast de woning aan Blake Beemd 6 een bijgebouw met een omvang van 75 m² aanwezig waarin thans een kantine is gevestigd en een tuinbouwloods met een omvang van circa 400 m².

Het plangebied wordt geheel herbestemd naar een woonbestemming, waarbij binnen een bestaand bijgebouw twee verblijfsrecreatieve eenheden gerealiseerd worden voor gasten die willen logeren in een 'Bed & Bix', een concept waarbij gasten kunnen logeren en tevens hun paard kunnen stallen gedurende dit verblijf. De loods wordt heringericht voor het stallen van 8 paarden, verzorgingsruimte en opslag voor foerage en hooi. Het bijgebouw wordt herbestemd naar twee vakantieappartementen. Een gedeelte van de loods wordt in gebruik genomen als bijbehorend bouwwerk bij de woning aan Blake Beemd 6.

Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is de ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is dit bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, de regels met bijlagen en een verbeelding. De regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' zijn overgenomen, waarbij de regels van de bestemming 'Wonen' zijn aangepast zodoende dat het gebruik van de bestemming zoals in voorgaande paragraaf is omschreven mogelijk wordt gemaakt. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Blake Beemd 6 te Soerendonk, ten zuidoosten van de kern Budel. Navolgende figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied in de omgeving

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie aan Blake Beemd 6 te Soerendonk met een omvang van circa 20.700 m². Dit betreft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 1124 en 1125. Navolgende figuur geeft de kadastrale situatie in het plangebied weer, waarbij het plangebied is aangeduid.

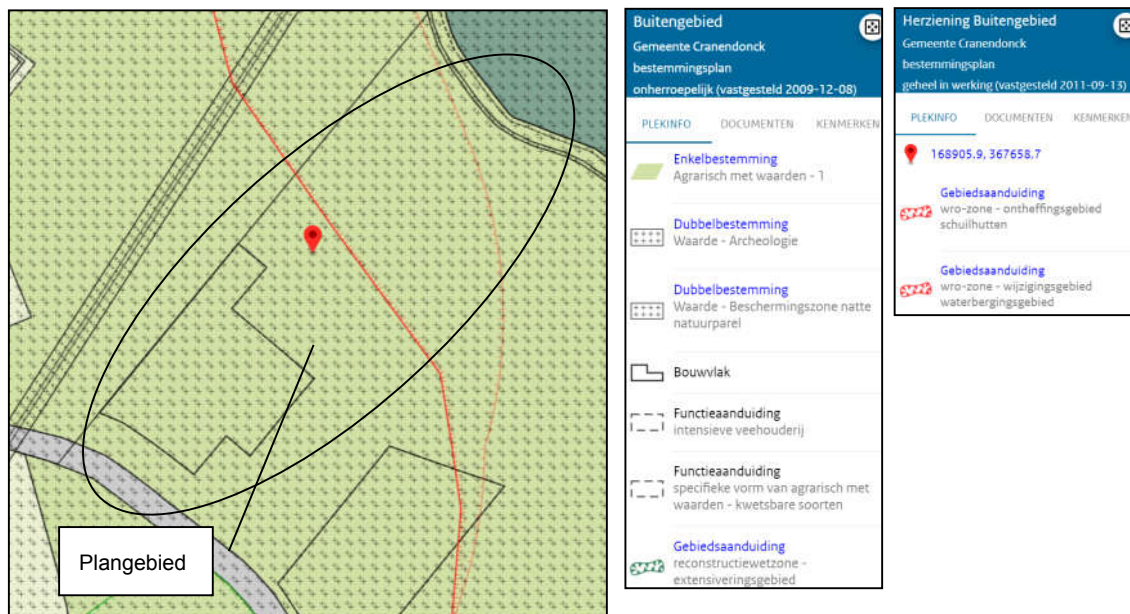


Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied (oranje met een bolletjeslijn)

1.4 Juridische status van het plangebied

Binnen het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' de vigerende bestemmingsplannen. De gemeenteraad van Cranendonck heeft het bestemmingplan 'Buitengebied' vastgesteld op 8 december 2009. Het bestemmingsplan 'Herziening buitengebied' is vastgesteld op 13 september 2011. Deze bestemmingsplannen zijn voor het plangebied onherroepelijk.

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch met Waarden - 1' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Beschermingsgebied natte natuurparel'. Op een gedeelte van het perceel is een bouwvlak gelegen. Dit bouwvlak is voorzien van de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Aan de zijde van de Buulder Aa is het perceel voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied waterberging'. Tenslotte is het plangebied aangeduid met de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – extensiveringsgebied en 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' voor het plangebied

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de huidige en beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 vindt een toets aan het beleidskader plaats. Hoofdstuk 4 betreft een beschrijving van de milieu-planologische aspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 6 komt tenslotte de uitvoerbaarheid aan de orde.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Beeld van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Blake Beemd 6, gelegen ten zuiden van Soerendonk, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Het plangebied betreft een uitgestrekt perceel dat gelegen is tussen de Blake Beemd en de Buulder Aa. Navolgende figuur geeft een luchtfoto met de ligging van het plangebied daarop aangeduid.



Figuur 4: Luchtfoto met de ligging van het plangebied aan Blake Beemd 6 te Budel, tussen de Blake Beemd en de Buulder Aa

Het plangebied aan Blake Beemd 6 betreft een voormalige varkenshouderijlocatie. Deze varkenshouderij is gesaneerd met de Beëindigingsregeling Intensieve Veehouderij (BIV) en de varkensstallen zijn hiermee gesloopt. De woning aan Blake Beemd 6 te Soerendonk is in gebruik ten behoeve van de woonfunctie met het hobbymatig houden van paarden. De locatie is nog bestemd als intensieve veehouderij maar niet meer als zodanig in gebruik. Navolgende figuur geeft een foto van de woning aan Blake Beemd 6 weer.



Figuur 5: Foto van het plangebied vanaf de Blake Beemd



Figuur 6: Foto van het plangebied vanaf de Blake Beemd

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Het plangebied is niet meer in gebruik voor de intensieve veehouderij. Alle bedrijfsopstallen voor vee zijn gesloopt middels deelname aan de BIV-regeling. Het plangebied is na de saneringsregeling in gebruik genomen als akkerbouwbedrijf met het hobbymatig houden van paarden.

De initiatiefnemer wenst de agrarische bedrijfsvoering geheel te staken en het plangebied ten behoeve van de woonfunctie in gebruik te nemen met het ondergeschikt hieraan bieden van 'Bed & Bix' als nevenactiviteit hierbij.

2.2.2 Toelichting op beoogde functies binnen het perceel

De initiatiefnemer beoogt twee vakantie-appartementen te realiseren binnen bestaande bebouwing. Vanwege de passie voor paarden wil de initiatiefnemer zich hiermee richten op een doelgroep van mensen die graag hun paard(en) mee op vakantie nemen. Dit is een service die geleverd wordt aan bezoekers van de recreatieve overnachtingsfaciliteit. Dat wil zeggen dat naast voorzieningen voor 2 x

2-persoons-verblijfseenheden tevens stallingsruimte voor paarden kan worden aangeboden. Gasten zorgen hierbij zelf voor het verzorgen en voeren van hun eigen paarden. Een dergelijke vorm van recreatie wordt ook wel 'Bed and Bix' genoemd, waarbij 'bix' staat voor paardenbrok. De vakantiewoningen zijn voorzien in het bestaande woonvolume, dat momenteel wordt gebruikt als kantine. Er zijn mogelijk kleine aanpassingen voorzien van dit gebouw, zoals realisatie van een extra tussenwand.

De stallingsruimte voor paarden is voorzien in de loods van 400 m². Daar worden maximaal zes paardenstallen gerealiseerd, waarbij tevens ruimte nodig is foerage- en strooiselopslag. Daarnaast wordt de ruimte gebruikt voor stalling van materieel van de gasten zoals trailers, zadels, en eventueel rijtuigen. Omdat de woning aan Blake Beemd 6 niet beschikt over een garage, zal het overige deel van de loods gebruikt worden als privé berging. Hier is ook een behoorlijke ruimte voor nodig, omdat hier eveneens machines en werktuigen worden gestald die gebruikt worden voor het onderhouden van de omliggende agrarische gronden, afwatering/sloten en erfbeplanting.

Het houden van paarden voor eigen gebruik blijft echter hobbymatig. Een deel van de paarden wordt gehouden voor eigen gebruik en een deel van de paarden worden gedurende de overnachting van deze mensen in de Bed and Bix gehouden in de stallen. Het uitgangspunt is om voor maximaal 6 paarden of pony's stalling te maken. Daarbij is het uitgangspunt voor vier paarden fulltime en twee paarden parttime. Uitgaande van een bezetting van de vakantiewoning van 50% en het feit dat mensen twee paarden meenemen is er sprake van het houden van 5 paarden gemiddeld fulltime. Dit aantal paarden blijft binnen de vrijstelling voor registratie van de mestboekhouding. Voor wat betreft stikstof per hectare op eigen land in de vorm van dierlijke mest kunnen op een agrarisch perceel met een omvang van 1,8 hectare vijf paarden fulltime gehouden worden. Zowel de vrijstelling voor mestboekhouding als de norm voor dierlijke mest per hectare worden geenszins overschreden.

De eigen paarden worden echter jaarrond echter grotendeels buiten gehouden. Er is binnen het plangebied voldoende ruimte voor opslag van mest. De voorzieningen zijn derhalve ook niet jaarrond gevuld aangezien een gastenverblijf meestal niet jaarrond bezet is. Deze omvang van de stalruimte voor gasten van Bed & Bix laat het niet toe daar een inkomen uit te halen. Daarnaast gaan deze activiteiten niet het hoofdkomen vormen. Het toelaten van het meenemen van paarden in het Bed and Bix-concept is een extraatje voor de gasten en gaat de kosten voor het stallen van de paarden dekken. De activiteit is dusdanig kleinschalig dat geen hinder voor de omgeving plaatsvindt. De bedoeling is om op die manier de vakantie units aantrekkelijker te maken.

Binnen het plangebied is een paardenbak gelegen. Deze paardenbak ligt aansluitend aan het bestemmingsvlak. Deze paardenbak wordt middels dit bestemmingsplan met een aanduiding verankerd. Deze paardenbak wordt niet gewijzigd. Er vindt geen grondverzet voor wijziging van deze rijbak plaats. De rijbak is voor eigen gebruik. Het is niet aannemelijk dat gasten deze rijbak (willen) gebruiken. Het stallen voor paarden wordt slechts aangeboden als ondergeschikte functie bij de recreatieve overnachtingsmogelijkheid. Het is aannemelijk dat mensen die komen logeren in de Bed & Bix juist gebruik gaan maken van de recreatieve structuur in de omgeving.

In totaal beschikt het huidige bedrijf ongeveer over twee hectare aan agrarische cultuurgrond, die gelegen is binnen het plangebied. De agrarische gronden binnen het plangebied zijn noodzakelijk voor het weiden van paarden. Deze gronden worden met gras ingezaaid.

2.2.3 Groen- en natuurontwikkeling

Het erf binnen het plangebied wordt landschappelijk ingepast met nieuwe streekeigen beplanting en er vindt natuurontwikkeling plaats naast de Buulder Aa. De vervallen en niet onderhouden beplanting binnen de houtsingels wordt vervangen door nieuwe beplanting met bomen in streekeigen soorten. In navolgende figuur is deze inpassing en natuurontwikkeling opgenomen.



Figuur 7: Landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling binnen het plangebied

Als bijlage 2 bij de regels is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Via een ruiterspad aan de oostzijde van het plangebied wordt het plangebied ontsloten op de recreatieve structuur van De Baronie van Cranendonck. Deze kaart is middels een voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 Verkeer en ontsluiting

Met twee recreatieve verblijfseenheden en de bestaande woning is geen sprake van een verkeer aantrekkende werking van dit plan. Wanneer voertuigen het plangebied verlaten gaat het verkeer direct op in het heersende verkeersbeeld. De weg Blake Beemd beschikt over voldoende capaciteit om dit

verkeer te verwerken, ook na deze herbestemming. De huidige situatie en erfinrichting is geschikt voor hergebruik in de huidige staat en omvang.

2.2.4.2 Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er is ruimte voor parkeren van twee auto's bij de woning en voor twee auto's bij de twee recreatie-eenheden voor twee personen. Naast het parkeren van auto's is er per vakantieappartement ruimte voor stalling van een paardentrailer.

2.2.5 Juridische verankering van de functies in het plan

Het plangebied wordt herbestemd naar wonen met een recreatieve nevenactiviteit zoals besproken in de voorgaande paragrafen. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied met daarover heen de nieuwe bestemmingen van het plangebied.



Figuur 8: Uitsnede bestemmingen binnen het plangebied

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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.

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De herbestemming van het plangebied vloeit voort uit herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, naar een woonbestemming met ondergeschikt recreatieve activiteiten. Dit draagt op microniveau bij aan het realiseren van een toekomstbestendig landelijk gebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Met de beoogde herbestemming wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie binnen de bestaande bebouwing herbestemd naar een woonbestemming met ondergeschikt hieraan recreatieve nevenactiviteiten binnen bestaande bebouwing. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpogaven:

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 moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Elk van de vijf hoofdpogaven van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling speelt het volgende aandachtspunt een rol.

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en wordt een bestaande locatie herbestemd binnen bestaande bebouwing.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt in de Interim omgevingsverordening uitgewerkt in bindende regels.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

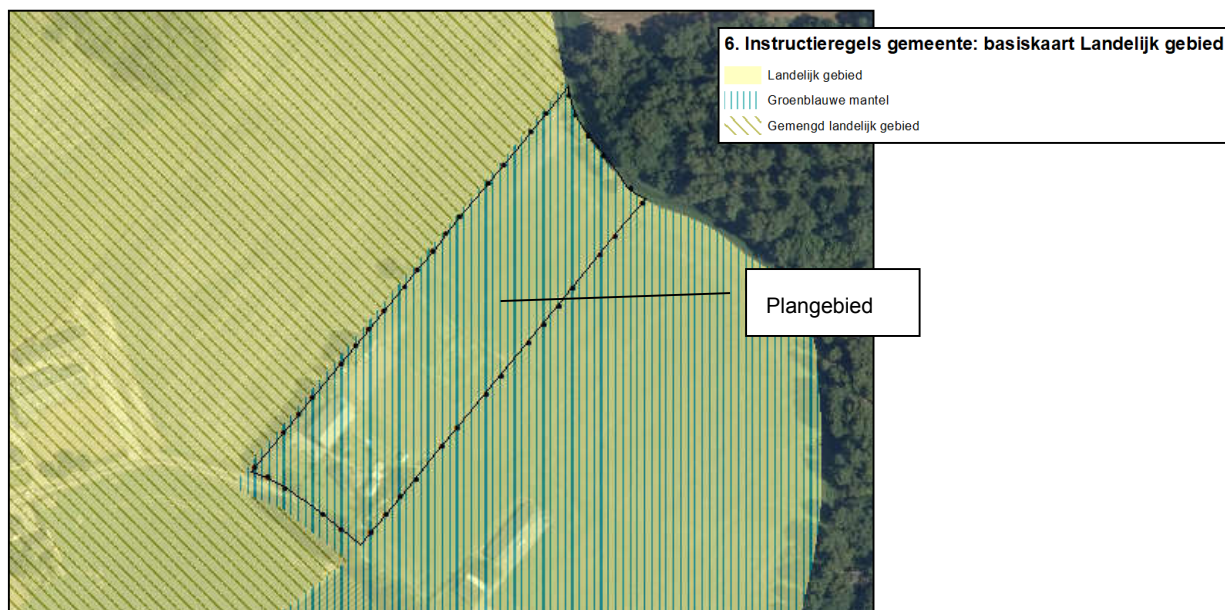
3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Landelijk gebied'. Hierbinnen is het plangebied aangeduid als gelegen binnen de

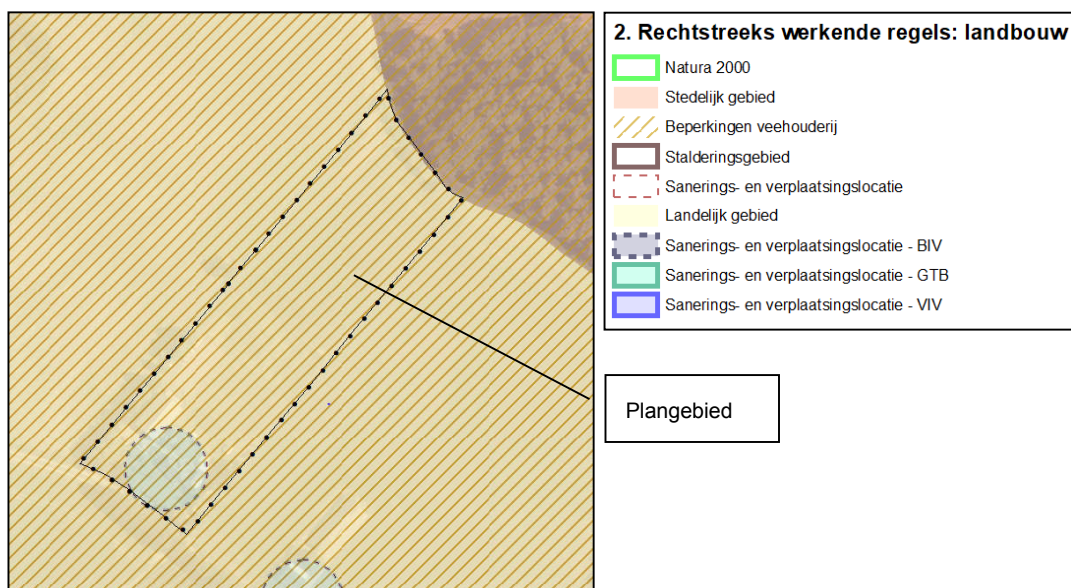
'Groenblauwe mantel' Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid op de basiskaart Landelijk gebied.



Figuur 9: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Daarnaast is het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant tevens aangeduid met 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Deze aanduidingen geven bindende regels voor ontwikkelingen van de veehouderij. Binnen het plangebied wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd. Deze locatie is aangeduid als 'sanerings- en verplaatsingslocatie'.

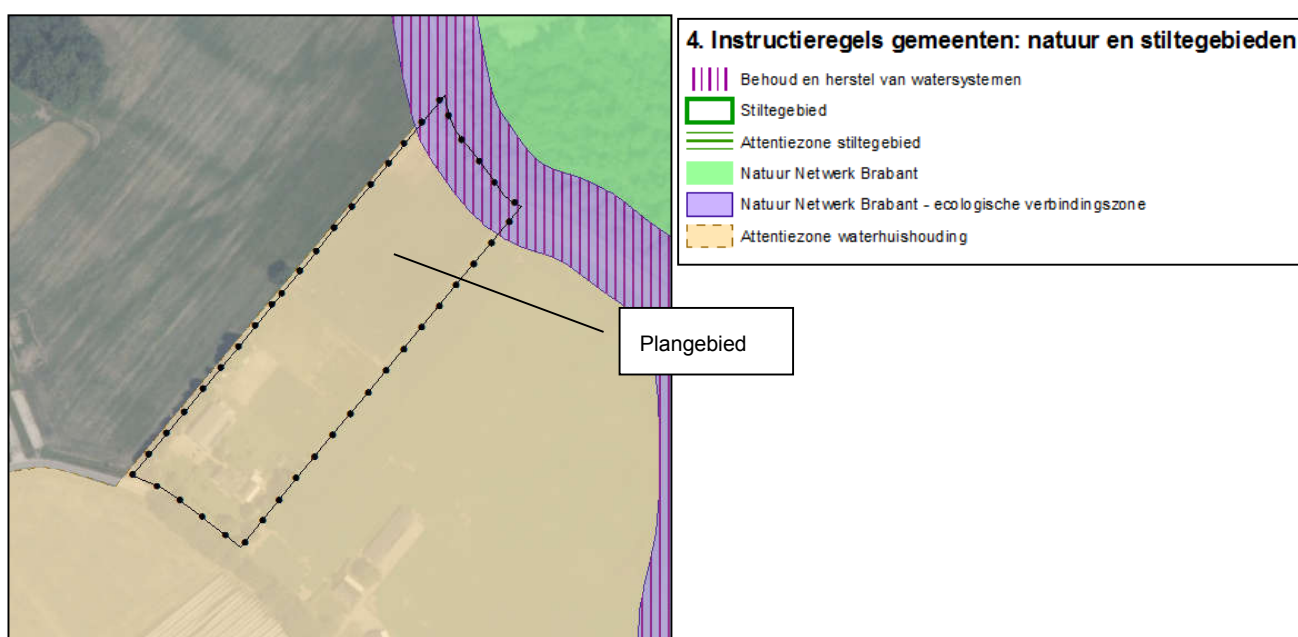
Uit regels uit de Interim omgevingsvergunning Noord-Brabant volgt dat deze locaties moeten worden voorzien van een passende andere herbestemming. Dit gebeurt door deze herbestemming. Er dient daarbij voldaan te worden aan de regels voor kwaliteitverbetering van het landschap. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid op de kaart met rechtstreeks werkende regels voor de landbouw.



Figuur 10: Uitsnede 'Basiskaart kaart met rechtstreeks werkende regels voor de landbouw' uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming met recreatieve nevenactiviteiten is mogelijk binnen de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op de kaart met instructieregels voor gemeenten voor wat betreft natuur- en stiltegebieden helemaal aan de noordzijde aangeduid als deels gelegen in het 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone en als 'Behoud en herstel van watersystemen'. Het plangebied is gelegen in een 'attentiezone voor de waterhuishouding'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid op deze kaart.



Figuur 11: Uitsnede 'kaart met instructieregels voor gemeenten voor natuur en stiltegebieden' uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De noordzijde van het plangebied is gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant en is aangeduid als ecologische verbindingzone. Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang, zoals de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden, de rivieren en beken. Het doel van het beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor diersoorten en plantensoorten. De ecologische verbindingzones zijn (vaak) langgestrekte landschapselementen die als groene schakels de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden. Het NNB bestaat uit:

- bestaande natuur- en bosgebieden;
- gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn gronden die met subsidie uit het Natuurbeheerplan zijn gerealiseerd als nieuwe natuur en waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming is verdwenen;
- nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Dit zijn meestal agrarische gronden die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de gewenste natuurfunctie nog niet is gerealiseerd. De oude functie of bestemming is nog aanwezig;
- ecologische verbindingzones.

Het plangebied grenst aan de achterzijde aan de Buulder Aa. De natuur- en waterkwaliteit in het beekdal van de Buulder Aa is door de kanalisatie ten behoeve van de landbouw de laatste decennia achteruit gegaan. Het oorspronkelijke beekdallandschap van de Buulder Aa kenmerkte zich door beemden (graslandpercelen in een beekdal) in de laagste delen langs de beek. Door de jaren heen is het landschap rond de Buulder Aa sterk veranderd. Waar op enige afstand van de beek vooral heide voorkwam liggen nu met name bos en weilanden. De weilanden langs de beek zijn verder uitgebreid en de bossen langs de beek veelal gekapt. Daarnaast heeft het kleinschalig landschap langs de beek, plaats gemaakt voor grote percelen in overwegend landbouwkundig gebruik. De Buulder Aa stroomt door de lagere delen van het beekdal. In de beek zijn diverse algemenere waterplanten en diverse vissoorten aanwezig. De taluds van de beek zijn over het algemeen steil tot redelijk steil en er is weinig oeverbegroeiing.

Het beekdal van de Buulder Aa is van grote betekenis voor kwelafhankelijke vegetaties (noordelijk deel evenals de broekbossen), bos- en struweelvogels, amfibieën, vleermuizen en vlinders (broekbossen). De blauwgraslanden en dotterbloemhooilanden die vroeger kenmerkend waren, komen nu nog hier en daar voor in slootkanten.

In dit bestemmingsplan wordt een brede strook van het weiland dat grenst aan de Buulder Aa onttrokken aan het agrarisch gebruik en als natuur bestemd. Het plan wordt heringericht als vochtig hooiland met twee poelen. Met dit bestemmingsplan wordt de ecologische verbindingzone binnen het plangebied bestemd als 'Natuur' en is in de regels als voorwaardelijke verplichting verankerd dat deze natuur duurzaam in stand wordt gehouden.

Het plangebied is daarnaast geheel gelegen binnen de 'Attentiezone voor de waterhuishouding'. Het doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diep-ploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel

kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterhuishouding binnen het plangebied. Bestaande bebouwing wordt hergebruikt. In samenhang met deze herbestemming vindt de aanleg en duurzame instandhouding van nieuwe natuur plaats.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op de kaart met instructieregels voor gemeenten voor wat betreft grondwaterbeschermingsgebieden, waterveiligheid en -berging aangeduid als deels gelegen in het 'reserveringsgebied waterberging' en deels als 'regionale waterberging'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op de kaart met instructieregels voor gemeenten inzake grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

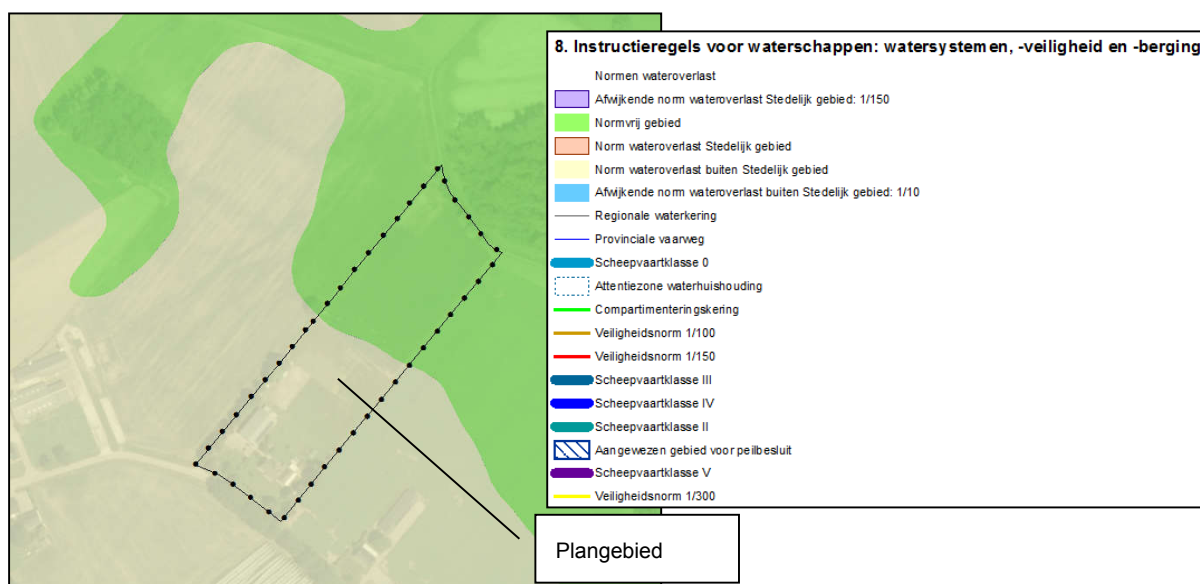
De regels voor een regionaal waterbergingsgebied en reservering waterbergingsgebied zijn gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen van het gebied. In deze regels zijn de minimale eisen verwoord die in een bestemmingsplan moeten zijn opgenomen. In de aanduiding voor regionale waterberging gelden meer beperkingen dan in de aanduiding voor reservering waterberging, omdat deze gebieden concreet nodig zijn om wateroverlast tegen te gaan. De beperkingen hebben betrekking op bouwen en voorzien in een vergunningstelsel voor het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden. Bebouwing en uitbreiding is toegestaan mits blijkt dat dit niet ten koste gaat van het waterbergend vermogen van het gebied. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, of bij de wijziging of uitwerking daarvan, moet het waterschap in het kader van de watertoets worden betrokken zodat is geborgd dat het waterbergend vermogen van het gebied niet wordt aangetast.

Ten aanzien van de aanduiding reservering waterberging wordt een afweging mogelijk gemaakt. De toelichting bij een bestemmingsplan vormt de verantwoording voor de gemaakte afweging. Er is echter geen sprake van een absoluut verbod; in de volgende situaties zijn er toch mogelijkheden:

- indien uit de voor het bestemmingsplan uitgevoerde watertoets is gebleken dat de geschiktheid van het gebied voor waterberging niet verloren gaat, of
- dat bij de inrichting voldoende rekening is gehouden met hogere inundatiekansen.

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met hogere inundatiekansen en is aangetoond dat de ontwikkeling niet leidt tot het verlies van het gebied ten behoeve van waterberging. Het plangebied binnen de aanduidingen 'Regionale waterberging' en 'Reserveringsgebied waterberging' in gebruik en bestemd als 'Water' dan wel 'Natuur'. In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het behoud van deze gronden voor waterberging.

Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de kaart met instructieregels voor waterschappen. Het noordelijke gedeelte van het plangebied is gelegen binnen een normvrij gebied. Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is aangeduid als 'norm voor buitenstedelijk gebied'.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op de kaart met instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Binnen een normvrij Gebied geldt geen verplichting voor het waterschap om een genormeerd beschermingsniveau te bieden. De norm voor buitenstedelijk gebied is 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen, 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw, 1/25 per jaar voor akkerbouw en 1/10 per jaar voor grasland. Voor bebouwing die is gelegen buiten stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. Indien bebouwing bijvoorbeeld gelegen is binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB) geldt dit als 'normvrij'. Het waterschap is altijd vrij om desgewenst maatregelen te nemen om een hoger beschermingsniveau te realiseren. Deze kaart is niet relevant voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

3.2.2.3 Artikel 3 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de

grootte en de functie ervan. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie Noord-Brabant vraagt 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. Daarnaast 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'.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Inleiding

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Dit is in een aantal aspecten nader uitgewerkt.

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van deze verordening is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Met dit plan is sprake van toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik. Een voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt herbestemd naar een woonbestemming, waarbij bestaande bebouwing wordt herbestemd. De omvang van het bestemmingsvlak is passend bij de bestemming. Er is geen sprake van toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is toegelicht in paragraaf 3.1.2 van deze toelichting.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Deze ontwikkeling draagt als geheel bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de betrokken gronden en de omgeving. Met deze ontwikkeling is rekening gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de diverse lagen. De toetsing van de effecten van het voornemen op de lagen is per onderwerp uiteengezet in deze toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieu-hygiënisch aanvaardbaar is.

Meerwaardecreatie.

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Met dit plan wordt een voormalige veehouderijlocatie herbestemd. Hiermee wordt het plangebied toekomstbestendig en is het plan bestemd conform gebruik. De meerwaardecreatie blijkt daarnaast uit de bijdrage van dit plan aan realisatie van nieuwe natuur binnen een ecologische verbindingszone. Dit plan voldoet aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Kwaliteitverbetering van het landschap

Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Dit artikel bepaalt verder dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder andere de landschappelijke inpassing van bebouwing, het wegnemen van verhardingen of het slopen van overtollige bebouwing alsmede activiteiten gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een bestemmingsplan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

Omvang tegenprestatie kwaliteitverbetering van het landschap

Binnen het plangebied wordt een agrarische bedrijfsbestemming herbestemd naar een woonbestemming met een recreatieve neventak. Het agrarische bestemmingsvlak wordt verkleind en herbestemd naar een woonbestemming. Navolgende figuur geeft een beeld van de tegenprestatie voor herontwikkeling van het plangebied in het kader van kwaliteitverbetering van het landschap.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch onbebouwd (natuur-inclusief)	14.428	€ 6,00	€ 86.568,00
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	5.358	€ 25,00	€ 133.950,00

Agrarisch bedrijfswoning	1.000	€ 85,00	€ 85.000,00
Totaal oud	20.786		€ 305.518,00
Wonen tot 1.000 m²	1.000	€ 250,00	€ 250.000,00
Wonen 1.000 tot 2.000 m²	1.000	€ 30,00	€ 30.000,00
wonen 2.000 tot 3.019 m²	1.019	€ 10,00	€ 10.190,00
Groen	1.276	€ 1,00	€ 1.276,00
Natuur	1.978	€ 1,00	€ 1.978,00
Agrarisch (natuurinclusief)	14.513	€ 6,00	€ 87.078,00
Totaal nieuw	20.786		€ 380.522,00
Bestemmingswinst			€ 75.004,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering		20%	€ 15.000,80

Tabel 1: Tabel met te realiseren tegenprestatie binnen het plangebied in het kader van kwaliteitverbetering van het landschap

Met een tegenprestatie van 20% van de waardevermeerdering, dient een bedrag van tenminste € 15.000,80 te worden geïnvesteerd in het landschap bij herbestemming van het plangebied van een agrarische bedrijfsbestemming naar de beoogde woonbestemming met behoud van de bestaande gebouwen voor recreatieve activiteiten.

Het plangebied landschappelijk wordt ingepast met streekeigen beplanting. De verouderde beplanting met name in de houtsingels is niet onderhouden en vervallen en bestaat voor een gedeelte niet uit streekeigen soorten. Deze inpassing wordt vervangen door kwalitatieve hoogwaardige nieuwe beplanting in streekeigen soorten. De aanleg en duurzame instandhouding van deze beplanting wordt geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Navolgende tabel geeft een beeld van kwaliteitverbetering van het landschap binnen het plangebied.

Element	aantal	Oppervlakte in m²	eenheid	Norm per eenheid st. incl. BTW	Vergoeding aanleg/sloop	Beheersbijdrage per eenheid (are)	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Bestaande beplanting									
Knip- en scheerhaag		197	lengte			€ 1,18	€ 232,46	€ 2.324,60	€ 2.324,60
Toevoeging									
Landschapsboom in groepen/laan	25		st	€ 61,64	€ 1.541,00	€ 9,86	€ 246,50	€ 2.465,00	€ 4.006,00
Solitaire bomen en fruitbomen	19		st	€ 61,64	€ 1.171,16	€ 9,86	€ 187,34	€ 1.873,40	€ 3.044,56
Landschapsboom in groepen/laan	6		st	€ 61,64	€ 369,84	€ 9,86	€ 59,16	€ 591,60	€ 961,44
Solitaire bomen en fruitbomen	6		st	€ 61,64	€ 369,84	€ 9,86	€ 59,16	€ 591,60	€ 961,44
Vochtig hooiland/bloemrijk grasland		1.376	are	€ 16,52	€ 227,32	€ 8,56	€ 117,79	€ 1.177,86	€ 1.405,17
Knotbomen in bomenlaan	25		st	€ 11,06	€ 276,50	€ 2,73	€ 68,25	€ 682,50	€ 959,00
Amfibienpoel	2	72	m²	€ 5,40	€ 388,80		61,19	€ 611,90	€ 1.000,70
Trajectbegeleiding erf									€ 1.500,00
Totaal									€ 16.162,91

Tabel 2: Tegenprestatie voor kwaliteitverbetering van het landschap

De herbestemming leidt tot een bestemmingsplanwinst van € 15.000,80. Een omvang van € 16.162,91 wordt binnen het plangebied gerealiseerd. Hiermee overschrijdt de tegenprestatie de benodigde landschappelijke inpassing binnen het plangebied.

3.2.2.4 Regels voor wonen in het buitengebied

In artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Lid 5 van dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Met de beoogde herbestemming is geen sprake van afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning maar is sprake van de herbestemming van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning. De woning wordt niet gesplitst in meerdere wooneenheden. Er is geen sprake van overtollige bebouwing. De bebouwing binnen het plangebied is relatief kleinschalig en wordt hergebruikt voor een passende functie. Dit is in deze toelichting nader uiteengezet.

3.2.2.5 Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Op grond van artikel 3.73 kan een bestemmingsplan binnen het landelijk gebied voorzien in de vestiging van een niet agrarische functie binnen een bestaand bouwperceel. Een voorwaarde is dat deze vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De ontwikkeling van een Bed & Bix past binnen de omgeving Blake Beemd. Vanaf deze locatie vindt eenvoudig aansluiting op recreatieve routes plaats. Dit bestemmingsplan voorziet in het saneren van een agrarisch bouwvlak. In een eerder stadium heeft al sloop van alle overtollige bebouwing plaatsgevonden door deelname aan een provinciale saneringsregeling. De nieuwe functie kent een lage impact op de omgeving en het milieu. Daarmee wordt een directe bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit. Daarnaast wordt het plangebied zorgvuldig landschappelijk ingepast. Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel. De bestaande bedrijfswoning met bijgebouwen en loods wordt herbestemd. Binnen het plangebied is geen sprake van vestiging van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.

Binnen het plangebied is geen sprake van een detailhandelsvoorziening of een voorziening voor vrijetijd of zorg. De omvang aan bebouwing is hierbinnen beperkt. De grootte van het perceel komt name voort uit de inrichting van het gebied als tuin. De activiteiten van het bedrijf dat gevestigd is binnen het plangebied zijn passend binnen het gemengd landelijk gebied. Dit plan heeft geen leegstand elders tot gevolg. Daarvoor is dit plan te kleinschalig. Bedrijfsmatig beheer vindt plaats door de bewoners van de woning binnen het plangebied. De recreatieve nevenfunctie is ondergeschikt aan de woonbestemming. Permanente bewoning van de recreatieve eenheden wordt in de regels van dit bestemmingsplan uitgesloten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

De 'Strategische Visie' van de gemeente Cranendonck 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 over het aspect wonen 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 herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar een woonbestemming wordt een passend hergebruik voor een bestaande woning gerealiseerd, zijnde een burgerwoning. Deze ontwikkeling draagt bij aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal alsmede aan het rustieke karakter en de sociale cohesie (de binding met de gemeente en het wonen in de eigen kern). De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

3.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck' vastgesteld. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. De gemeenteraad heeft in haar Strategische Visie een sfeerimpressie gegeven over hoe Cranendonck er in 2024 uit zal zien:

"Cranendonck focust zich vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving. Het 'eigene' van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Uitgangspunt is dat Budel een centrumfunctie heeft en dat voorzieningen in de verschillende kernen behouden blijven voor zover deze zichzelf bedruipen. De markt doet zijn werk en de gemeente intervenueert vooral functioneel door scherp te anticiperen op kansen en ontwikkelingen, door te faciliteren,

door partijen bij elkaar te brengen en door de sociale cohesie te versterken. Voor wat betreft 'wonen' focust de gemeente zich op beter tegemoet komen aan de wensen van met name jongeren en ouderen. De financiële basis om deze zaken te kunnen realiseren ligt hoofdzakelijk bij het duurzaam doorontwikkelen van onze economie en het beter benutten van de recreatieve mogelijkheden in de verschillende kernen. Bij dat laatste is het van belang dat het rustieke en groene karakter van Cranendonck te allen tijde behouden blijft."

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. Binnen het plangebied vindt herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming met een recreatieve neventak plaats.

Met herbestemming van de woning aan Blake Beemd 6 blijft een bestaande woning benutbaar voor woondoeleinden. Wonen is een passende herbestemming voor dit voormalige agrarische bedrijf. Naast wonen in de bedrijfswoning wordt een kleine recreatieve nevenactiviteit beoogd. Voor het thema 'Recreatie en toerisme' is in de structuurvisie opgenomen:

'Wat willen we bereiken?

Het beter benutten van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme en het scherp anticiperen op kansrijke initiatieven; ook meer meedenken met initiatiefnemers.

Hoe willen we dit bereiken?

Naast de economische tak van de paardensector wordt ook ingezet op de recreatieve kant van de paardensector met overnachtingsmogelijkheden voor ruiter en paard, maneges etc.'

Aan deze doelstelling wordt tegemoet gekomen met realisatie van de boogde 'Bed and Bix' binnen het plangebied. Binnen de recreatieve verblijfseenheden met paardenboxen binnen het plangebied wordt recreëren met paarden gestimuleerd. De beoogde herontwikkeling draagt bij aan de realisatie van een rustieke fijne leefomgeving en stimulering van recreatie en toerisme en past binnen de kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

3.3.3 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.

De bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Met deze herbestemming wordt een bestaande woning herbestemd naar een toekomst bestendige functie. Hiermee is aandacht voor verbetering en transformatie van een bestaande locatie naar kwaliteit en een invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte. Dit plan sluit aan bij de woonvisie van de gemeente Cranendonck.

3.3.4 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

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

De gemeente 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

Met deze herbestemming van het plangebied wordt geen nieuwe woning toegevoegd, maar wordt een bestaande agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een burgerwoning met recreatieve nevenactiviteit.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Binnen het plangebied wordt ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd door een hoogwaardige goede landschappelijke inpassing van het plangebied en natuurontwikkeling aan de Buulder Aa. Overtollige bedrijfsbebouwing is reeds gesaneerd. Resterende kwalitatief hoogwaardige bebouwing wordt herbenut voor een passende functie.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Binnen het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van ongewenste leegstand. Een voormalige agrarische bedrijfsbestemming krijgt een passende hergebruiksfunctie. Agrarisch hergebruik van deze locatie is niet mogelijk wegens deelname aan een saneringsregeling. Realisatie naar wonen en recreatie is een gewenste transformatie in dit gebied.

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

Met de beoogde herbestemming kan de initiatiefnemer in de eigen omgeving blijven wonen. Dit draagt bij aan het bedienen van een specifieke doelgroep.

5. Bijdrage aan sociale cohesie

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als 'het stimuleren van ontmoeten en delen'. De her te bestemmen bedrijfswoning is een reguliere vrijstaande woning gelegen in het buitengebied van Cranendonck. En draagt daardoor niet bij aan de sociale cohesie.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

Met deze herbestemming wordt geen nieuwe woning toegevoegd, maar een bestaande woning herbestemd naar een woonbestemming.

De beoogde herbestemming past binnen de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'.

3.3.5 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck

3.3.5.1 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.

3.3.5.2 Toets aan afwegingsaanpak ontwikkelingsperspectief

1. Juridisch vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling?

Bij beoordeling van het juridisch vertrekpunt dient gekeken te worden naar bestaande rechten, 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.

Het bedrijf binnen het plangebied heeft vergunning voor de bedrijfsactiviteiten. Het plangebied is bestemd als intensieve veehouderij. De varkenshouderij op deze locatie is echter gesaneerd na deelname aan de Beëindiging Intensieve Veehouderijen. In de Interim omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant is bepaald dat een locatie waar gebruik is gemaakt van deze regeling, moet worden voorzien van een passende herbestemming. Aangezien de aanduiding 'intensieve veehouderij' nog op het bouwvlak aanwezig is, is aan deze provinciale voorwaarde nog niet voldaan.

De initiatiefnemer beoogt de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming, waarbinnen de 'Bed & Bix' mag worden opgericht. Met deze bestemmingswijziging wordt aan de verplichting voldaan om de voormalige intensieve veehouderij te voorzien van een passende herbestemming.

In de vigerende bestemmingsplannen zijn een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor herbestemming van (voormalige) agrarische bedrijven. Door behoud van de omvang aan bedrijfsgebouwen/bijgebouwen wordt niet aan deze afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden voldaan. Wel blijkt uit een toets aan deze voorwaarden dat het initiatief, behoudens de omvang aan resterende bebouwing bij de woonfunctie aansluit bij wat gemeente Cranendonck belangrijk vindt bij herbestemming van voormalige agrarische bedrijfslocaties. In lijn met het ontwikkelingsperspectief voor het buitengebied kunnen we deze beoordeling in samenhang met de verplichting tot herbestemming bij deelname aan de BIV als (juridisch) vertrekpunt nemen.

2. Uitvoerbaarheid en realistisch fundament

Het initiatief is relatief kleinschalig en vindt hoofdzakelijk inpandig plaats. Het initiatief is dan ook met relatief beperkte ingrepen en middelen realiseerbaar. De resterende bebouwing is kwalitatief hoogwaardig en er is vraag naar de beoogde recreatieve nevenactiviteit.

3. Omgevingsdialoog

In samenhang met deze herbestemming wordt een omgevingsdialoog aangegaan. Bij een aantal van de omwonenden is het principeverzoek voor de herbestemming al mondeling toegelicht. Tot dusver zijn de reacties positief, met name door de kleinschaligheid van deze herbestemming en doordat het huidige agrarische ondernemers niet zal belemmeren.

4. Ruimtelijke inpassing

De beoogde herbestemming vindt hoofdzakelijk inpandig plaats. Een aan het woonhuis verbonden bijgebouw zal worden verbouwd tot twee 'Bed en Bix' recreatieve verblijfseenheden. Hiertoe dienen uitsluitend kleine ingrepen te gebeuren zoals het plaatsen van een inpandige tussenwand, het plaatsen van een extra douchevoorziening en/of een extra buitendeur. De hoofdbestemming van het plangebied blijft wonen.

Een gedeelte van de huidige akkerbouwloods wordt ingericht als stallingsruimte voor paarden en materialen van bezoekers. Er vindt geen nieuwbouw plaats. Aangezien bestaande gebouwen worden gebruikt, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast zal initiatiefnemer zorg dragen voor een gepaste landschappelijke inpassing van het geheel. Afsplitsing van bebouwing is vrijwel onmogelijk, aangezien de recreatieve functies (zowel de kamers als de stallen) gerealiseerd worden onder hetzelfde dak als waar initiatiefnemer privé woont en of haar privé-berging heeft. Dat de functies onder hetzelfde dak plaatsvinden, draagt bij aan de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer van het eigen eigendom.

5. Bijdrage kwaliteitsverbetering omgevingskwaliteit

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de omgevingswaarden mooi, gezond, duurzaam, bereikbaar en veilig buitengebied. Zoals uit deze toelichting blijkt, draagt de beoogde ontwikkeling bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit. De beoogde ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar en heeft een positieve impact op de omgeving. Belangen van omwonenden en bedrijven in de omgeving worden niet (onevenredig) aangetast. De nieuwe ontwikkeling levert geen onveilige of ongezonde activiteiten op, maar juist een duurzaam buitengebied doordat er geen sprake is van hergebruik van kwalitatief hoogwaardige bebouwing, natuurontwikkeling en een gedegen landschappelijke inpassing.

3.3.5.3 Bijdrage aan omgevingskwaliteiten in het buitengebied

Mooi buitengebied

Ook in Cranendonck is sprake van (voormalig) agrarische gebouwen en gronden waarvan de bestemming niet meer past bij het huidige gebruik. In sommige gevallen is er sprake van leegstand en potentiële verpaupering van het buitengebied. De bebouwing aan de Blake Beemd 6 in Soerendonk is echter relatief nieuw en goed onderhouden. Met de beoogde activiteiten wordt invulling gegeven aan een functioneel gebruik van de gebouwen, passend bij het buitengebied. Sanering van gebouwen is niet aan de orde, dit zou leiden tot kapitaalvernietiging. De link met extensief agrarisch gebruik blijft kleinschalig aanwezig en ook de link met natuur wordt gelegd. Daarnaast wordt op passende wijze invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing van het perceel. Op die manier draagt het initiatief bij aan een mooi buitengebied.

Gezond buitengebied

Door de jaren heen zijn agrarische bedrijven groter geworden en zijn kleinere percelen en gebouwen niet langer herbenutbaar voor agrarische bedrijven. Intensieve veehouderijbedrijven zijn minder wenselijk in de nabijheid van een natuurgebied of waterwingebied, daarnaast kan ook overlast op de omgeving ervaren worden. Deze herbestemming ziet toe op een combinatie van kleinschalige extensieve agrarische activiteiten gecombineerd met kleinschalige verblijfsrecreatie, na sanering van het bedrijf middels deelname aan de BIV. Bovendien zijn beide activiteiten aan elkaar gekoppeld (verblijfsrecreatie met inclusie van paarden). De resultaten leiden derhalve tot een financieel gezond toekomstscenario maar ook een scenario waarbij gezonde uitgangspunten gekozen worden voor natuur en omgeving. Overigens zonder dat dit tot belemmeringen leidt voor actieve agrarische ondernemers in de directe nabijheid. Daarnaast wordt door middel van een houtwal met bosschage aangesloten bij het bestaande natuurgebied ten noorden van het plangebied. Ook in de erfinrichting wordt rekening gehouden met aansluiting op het natuurgebied en stimulering van (bodem).

Duurzaam buitengebied

In de ontwikkeling van een duurzaam buitengebied is beperking van het energiegebruik een voor de hand liggend aspect. Vooruitlopend hierop zijn recentelijk maatregelen genomen om zowel het energieverbruik te beperken als energie op te wekken. Verlichting en apparatuur zijn vervangen door bijvoorbeeld ledverlichting en energie zuinige apparatuur. Daarnaast is de loods voorzien van zonnepanelen, waardoor ook dit gebouw bijdraagt aan een duurzaam buitengebied. De capaciteit van de zonnepanelen is zodanig dat binnen het plangebied volledig voorzien kan worden in de eigen elektriciteitsbehoefte. Op het gebied van afvalverwerking wordt het volledige scheidingsprincipe toegepast. Huishoudelijk afval, inclusief van het verblijfsrecreatiedeel, wordt gescheiden. Daarnaast wordt al het gft-afval volledig op eigen terrein gerecycled door middel van composteervaten en het toepassen van houtwallen. Er wordt dan ook geen gebruik gemaakt van een groene container, bovendien is het hoeveelheid 'grijs' afval zeer beperkt. Meer kleinschalig valt nog aan te halen: op gebied van ongediertebestrijding wordt gewerkt met gifvrije methodes waardoor residuen niet in het milieu terecht komen.

Bereikbaar buitengebied

In relatie tot de bereikbaarheid van het buitengebied zal dit initiatief niet bijdragen tot een fysiek beter bereikbaar buitengebied. Echter, de voorzieningen van het perceel zijn nu al dusdanig dat een belemmering van de bereikbaarheid niet gaat plaatsvinden. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid voor eigen voertuigen en voor voertuigen van gasten inclusief paardentrailers. Laden en lossen van paarden of materialen vindt hiermee niet op de openbare weg plaats. Daarnaast heeft het verblijfsrecreatie deel een eigen oprit/toegangsweg waardoor ook daar geen belemmeringen plaatsvinden. Bovendien kan via ontsluiting van het eigen perceel nagenoeg direct aangesloten worden op het netwerk van ruitersporen in de gemeente Cranendonck, zonder gebruik te maken van de openbare (verharde) weg. De kleinschaligheid van het geheel zal bovendien niet tot belemmeringen in algemene zin gaan leiden.

Veilig buitengebied

In een buitengebied waar nauwelijks bedrijvigheid plaatsvindt en waar sprake is van leegstaande gebouwen, kan gaan leiden tot verpaupering en ongewenste (criminele) activiteiten. Het initiatief voor een kleinschalige verblijfsrecreatie zorgt voor een economische drager die invulling geeft aan het gebruik van de gebouwen en financieel de ruimte geeft dit zorgvuldig in goede staat te houden. Er is ook een stimulans om het erf en het perceel goed te onderhouden, immers verpaupering zal ook leiden tot een dalende interesse bij gasten.

4 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

De aanwezige bodemkwaliteit dient te passen bij het beoogde gebruik. Het plangebied wordt herbestemd naar een woonbestemming. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem. Op de locatie zijn een woning met bijgebouwen en is een loods aanwezig. De bebouwing blijft in de huidige staat en omvang behouden.

Ten behoeve van deze herbestemming is door M&A Bodem & Asbest bv een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 28 december 2021 en rapportnummer 220-SBB6-ho-v1 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusie uit dit onderzoek is hierna opgenomen.

“Uit het dossieronderzoek blijkt dat op het perceel en in de directe omgeving geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Uit de veldinspectie zijn op de locatie geen asbestdelen of andere potentiële verontreinigingen op de grond aangetroffen. Zintuiglijk zijn geen zichtbare verontreinigingen of vermoedens van een verontreiniging aangetroffen. Uit het vooronderzoek is geen informatie naar voren gekomen dat de bodemkwaliteit van de onderzoekslocaties negatief beïnvloed is. Gezien de resultaten uit het vooronderzoek mag worden verondersteld dat het niet waarschijnlijk is dat er verontreiniging heeft plaatsgevonden op de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie kan als onverdacht worden beschouwd, zodat aanvullend veldonderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.”

Aannemelijk is dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.2 Geurhinder

4.2.1 Beleidskader

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

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

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregeling naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt in de meeste gevallen het woon- en leefklimaat op een locatie.

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' en een evaluatie van deze gebiedsvisie opgesteld. Deze stelt een norm van 1 ouE/m³ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden de wettelijke standaardnormen van 14 ouE/m³ en 3 ouE/m³. Hiermee geldt voor het plangebied, gelegen in het buitengebied van Cranendonck een geurnorm van 14 ouE/m³.

4.2.2 Woon- en leefklimaat

4.2.2.1 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Navolgende figuur geeft een beeld van de indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied, afkomstig uit van de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant.



Figuur 14: Achtergrondbelasting en leefklimaat in het plangebied

In het plangebied is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m³. Hiermee is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. De beoogde herbestemming is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.2.2.2 Voorgrondbelasting

Artikel 3, tweede lid Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij, in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien die woning is gelegen buiten de bebouwde kom. Artikel 3, derde lid Wet geurhinder en veehouderij stelt dat het Artikel 3, lid 2 van overeenkomstige toepassing is op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is.

De huidige agrarische bedrijfswoning binnen het plangebied aan Blake Beemd 6 wordt herbestemd naar woonbestemming. In de omgeving van het plangebied is slechts één veehouderij gelegen, aan

Blake Beemd 4. Deze woning is gelegen buiten de aan te houden afstand van 50 meter tot het plangebied. Op grond van artikel 3 Wet geurhinder en veehouderij dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een veehouderij. Aan deze afstand wordt voldaan.

Het bedrijf aan Blake Beemd 4 betreft de enige veehouderij in de omgeving van het plangebied. Voor beoordeling van het woon- en leefklimaat is derhalve volledigheidshalve de voorgrondbelasting berekening van dit bedrijf ten opzichte van het plangebied berekend. Deze voorgrondbelasting is feitelijk (veel) lager dan de berekende waarde. Voor deze berekening is alle geuremissie van het bedrijf geprojecteerd op de hoek van de aanduiding voor de intensieve veehouderij die het dichtst bij de woonbestemming binnen het plangebied gelegen is. De stal binnen het de locatie aan Blake Beemd 4 die het dichtst bij dit punt gelegen is, is meer dan 50 meter verder van het plangebied gesitueerd. Met deze berekening is de worst-case situatie in beeld gebracht. De berekening, opgesteld met V-Stacks Vergunning 2020 is hierna opgenomen.

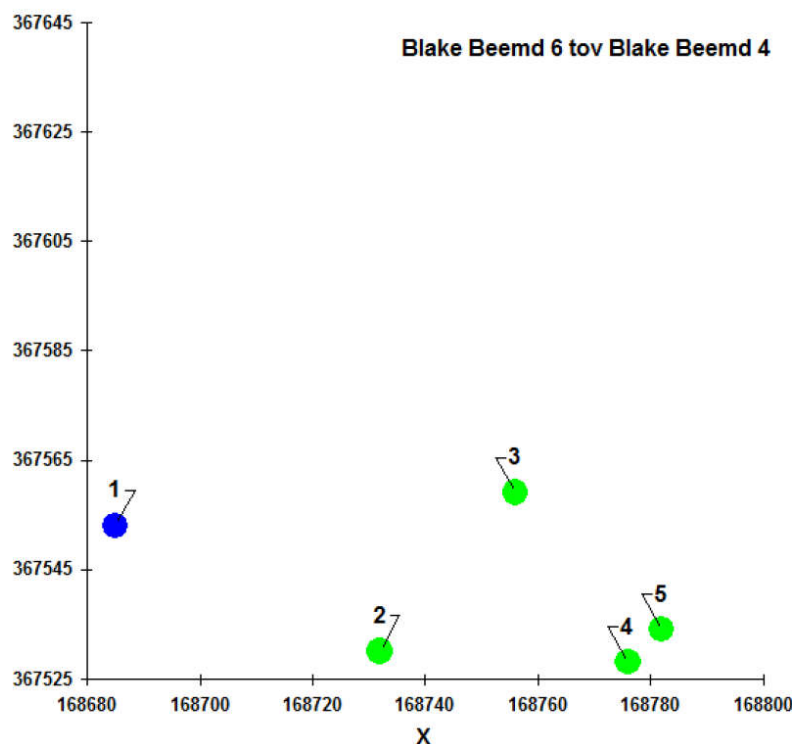
Berekende ruwheid: 0,259 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Hoek mogelijkheid IV	168 685	367 553	6,0	0,5	4,00	3 200	6,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	Woonbestemming ZW	168 732	367 530	10,0	4,3
3	Woonbestemming NW	168 756	367 559	10,0	3,5
4	Bedrijfswoning ZW	168 776	367 528	10,0	2,0
5	Bedrijfswoning NW	168 782	367 534	10,0	2,0



Figuur 15: Voorgrondbelasting berekening geur vanaf veehouderij aan Blake Beemd 4 ten opzichte van het plangebied

Met een worstcase situatie is er ter plaatse van de bedrijfswoning sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat en ter plaatse van de grens van het bestemmingsvlak is er sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat in het kader van de voorgrondbelasting afkomstig van het bedrijf aan Blake Beemd 4.

4.2.3 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van de beoogde herbestemming mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. In de omgeving van het plangebied is één veehouderij gelegen.

Omdat het plangebied een voormalige intensieve veehouderij betreft, dient de bedrijfswoning binnen het plangebied op grond van de Wet geurhinder en veehouderij ten opzichte van andere veehouderij bedrijven nog te worden beoordeeld als ware het nog een bedrijfswoning. De recreatieve nevenactiviteit vindt aansluitend aan de bedrijfswoning plaats binnen de bestaande bij de bedrijfswoning behorende bebouwing, aan de andere zijde als de zijde van intensieve veehouderij in de omgeving van het plangebied. Er is sprake van een zeer goed tot goed woon- en leefklimaat. Hiermee wordt eventuele uitbreidingsruimte voor de veehouderij niet onevenredig belemmerd. Er is ruimte voor uitbreiding van dit bedrijf. Ook voor de (voormalige) bedrijfswoning dient een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig te zijn. De woning aan Blake Beemd 6 is hiervoor eerder maatgevend dan de verblijfsrecreatieve nevenactiviteit. Hiermee brengt herbestemming geen belemmeringen voor andere veehouderijen met zich mee. De herbestemming leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor veehouderijbedrijven.

4.3 Gezondheid en veehouderijen

4.3.1 Beleidskader

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. In de juridische notitie 'Veehouderij en volksgezondheid; Mogelijkheden om volksgezondheidsaspecten mee te wegen bij vergunningverlening' van juni 2014 is geconcludeerd dat het aspect volksgezondheid dient te worden meegewogen in zowel het ruimtelijk als het milieuspoor. Door de rechter is uitdrukkelijk uitgesproken dat gezondheid als een onderdeel van het begrip milieu wordt gezien. Dit betekent dat risico's voor de volksgezondheid, die door het in werking zijn van een inrichting kunnen ontstaan, bij de beoordeling van de aanvraag moeten worden betrokken. Veehouderijen hebben zowel positieve als negatieve gezondheidseffecten op hun omgeving. Astma en neusallergie komen minder vaak voor bij mensen die in de buurt van veehouderijen wonen. Daarnaast hebben echter de uitstoot van fijnstof en endotoxinen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Op 30 april 2018 is de definitieve 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is' van kracht geworden. Beoordeeld

dient te worden of een nader advies van de GGD noodzakelijk is bij een ruimtelijke ontwikkeling. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is'.

Uit onderzoeken is naar voren gekomen dat tot twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee vraagt men zich af men of woningbouwontwikkelingen binnen twee kilometer nog verantwoord zijn.

4.3.2 Toets

Met de beoogde herbestemming wordt geen nieuwe woning of andere gevoelige bestemming mogelijk gemaakt. De naar burgerwoning her te bestemmen bedrijfswoning is reeds aanwezig en toegestaan. De recreatieve nevenfunctie gaat plaats vinden binnen aangebouwde bijgebouwen. Deze gebouwen zijn in de huidige situatie in gebruik als kantine en hiermee reeds in gebruik voor een gevoelige functie. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in het kader van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' geen bezwaar. Met herbestemming van de bestaande woning wijzigen de kaders in het kader van gezondheid niet. De woning is echter ook niet gelegen in de directe nabijheid van een geitenhouderij.

Aan Blake Beemd 4 is een varkenshouderij aanwezig. Er is sprake van een fijnstof uitstoot van 8 kg per jaar. Met de berekeningstool kan geen fijnstof afstand worden gemeten wegens deze geringe uitstoot. Hiermee dient een afstand van 25 meter te worden aangehouden in het kader van voorzorg in verband met endotoxinen. Het bedrijf ligt meer dan 50 meter van het plangebied vandaan. Er wordt voldaan aan de richtlijnafstand.

Op een afstand van circa 680 meter tot het plangebied is de varkenshouderij aan Blake Beemd 14 gelegen. Met een fijnstofuitstoot van 129,5 kg bedraagt de richtlijnafstand 61 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Het aspect 'gezondheid' is in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

4.4 Niet-agrarische bedrijvigheid

4.4.1 Beleidskader

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is, binnen een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

4.4.2 Toets aan bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen, anders dan het vleesvarkensbedrijf aan Blake Beemd 4. De afstand van de stallen van dit bedrijf tot de woning binnen het plangebied bedraagt circa 125 meter. De afstand tot het bestemmingsvlak van dit bedrijf bedraagt circa 66 meter. De woning binnen het plangebied is reeds bestaand en dient bij eventuele uitbreiding van het bedrijf al te worden getoetst. Voor het aspect geluid dient een indicatieve afstand van 50 meter te worden aangehouden. Voor de aspecten stof en gevaar is deze afstand minder respectievelijk 30 en 0 meter. Het aspect geur is eerder in dit hoofdstuk getoetst.

Ten oosten van het plangebied is aan Blake Beemd 8 een voormalig varkensbedrijf gelegen. Dit bedrijf is ook middels de saneringsregeling BIV beëindigd.

4.4.3 Toets aan bedrijvigheid binnen het plangebied

Het plangebied wordt bestemd als woonbestemming met een recreatieve nevenactiviteit in de vorm van twee recreatieve verblijfseenheden in de vorm van een 'Bed & Bix'. Deze bedrijvigheid is te karakteriseren als maximaal een categorie 2 activiteit. In een rustig buitengebied geldt hiervoor een richtlijnafstand van 50 meter. Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied is geen gevoelige functie gelegen.

4.4.4 Conclusie

Het aspect Bedrijven en milieuzonering brengt geen belemmeringen met zich mee voor de beoogde herbestemming.

4.5 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. In beginsel dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Deze afstand kan worden verkleind indien dit goed gemotiveerd wordt.

Op de locatie aan Blake Beemd ong. kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie G, nummer 112 vindt teelt van gewassen plaats, waarbij sprake is van het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen. Op deze locatie vindt in de huidige situatie teelt van rood fruit plaats, met name aalbessen. Dit perceel ligt op kortere afstand van het plangebied dan 50 meter. Er wordt met een locatiespecifiek onderzoek gemotiveerd afgeweken van de richtlijnafstand van 50 meter. Dit onderzoek, uitgevoerd door SPA WNP Ingenieurs met datum 10 augustus 2022 en rapportnummer 22200147.r01 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

“De bestaande bedrijfswoning, tuin en het bijgebouw waar de verblijfrecreatie is voorzien, betreffen reeds voor drift gevoelige functies. In deze specifieke situatie wordt het in principe niet nodig geacht om uit te gaan van een spuitzone. In het plangebied zijn immers al voor driftgevoelige functies aanwezig. Deze situatie wijzigt in de praktijk en planologische situatie niet. De bestemmingswijziging werkt om die reden dan ook niet als een belemmering voor de huidige bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheid van de agrarisch ondernemers.

Desondanks is met het onderzoek bepaald welke afstand aangehouden kan worden in relatie tot risico's voor de volksgezondheid, vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Het onderzoek heeft zich gericht op de in de zienswijzen betrokken agrarische percelen. In het onderzoek is uitgegaan van het gebruik van voor de gezondheidsrisico's representatieve gewasbeschermingsmiddelen, die voor omliggende gewassen zijn toegelaten en de wijze van toepassen daarvan. Daarbij is rekening gehouden met de locatiespecifieke en de planologisch toegestane situatie. Hiermee is ten opzichte van perceel 644 uitgegaan van een worstcasescenario ten opzichte van de in de praktijksituatie toegepaste neerwaartse bespuiting.

Op basis van de resultaten volgt dat er op een afstand van 10 meter voldaan wordt aan de gezondheidkundige norm van 100%. Ten opzichte van beide percelen kan er aan deze afstand voldaan worden. Perceel 112 bevindt zich op minimaal 14 meter. De invulling aan de noordwestzijde van het plangebied leidt er toe dat de driftgevoelige functies in het plangebied zich op minimaal 10 meter afstand bevinden.

Uit het onderzoek blijkt dat gemotiveerd kan worden afgeweken van de richtlijnafstand voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

4.6 Akoestiek

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Binnen het plangebied wordt geen geluidgevoelig object toegevoegd. Binnen het plangebied is een bestaande woning aanwezig. Een bijgebouw wordt herbestemd voor gebruik als recreatiewoning. Recreatiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder maar voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming in het kader van de Wet geluidhinder te worden betrokken (ABRvS 30 mei 2000, nr.199901166/1, Geluid, september 2000). Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 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 (Wm).

4.7.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB 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 fijnstof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen. Met de beoogde herbestemming wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.7.3 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De hierin opgenomen programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe woningen of bouwactiviteiten mogelijk maakt en er slechts hobbymatig maximaal 8 paarden worden gehouden, valt dit plan onder het begrip 'NIBM' valt en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.7.4 Blootstelling aan verontreiniging

4.7.4.1 Inleiding

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

4.7.4.2 Fijnstof

De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

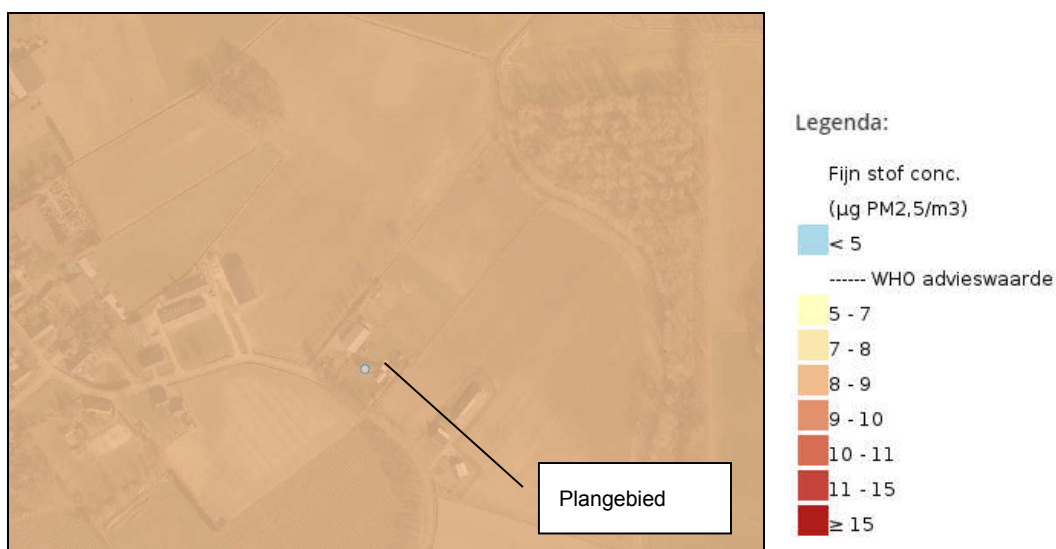
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.

- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

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



Figuur 16 Fijnstof PM_{10} (bron: RIVM)



Figuur 17: Fijnstof $PM_{2,5}$ (bron: RIVM)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $15\text{--}16 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt $8\text{--}9 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar.

4.7.4.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 binnen het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 18: Stikstofdioxide voor het plangebied (Bron: Atlas leefomgeving)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10-12 µg/m³. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 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).

4.8.2 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;

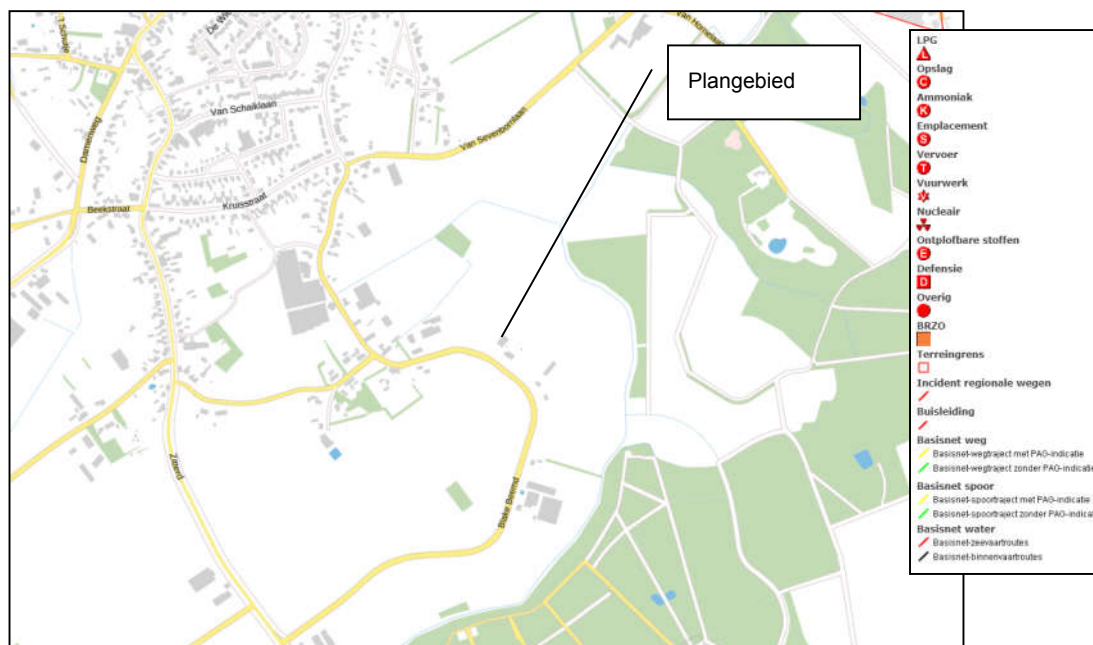
2. Groepsrisico (GR):

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.

4.8.3 Toets van het plangebied

4.8.3.1 Risicokaart

In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 19: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid

4.8.3.2 Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn aangeduid in het kader van het aspect externe veiligheid. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen.

4.8.3.3 Transport

In de omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen die zijn aangeduid in het kader van het aspect externe veiligheid. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen.

4.8.3.4 Conclusie

Herbestemming van het plangebied is geen bezwaar in het kader van externe veiligheid.

4.9 Flora en fauna

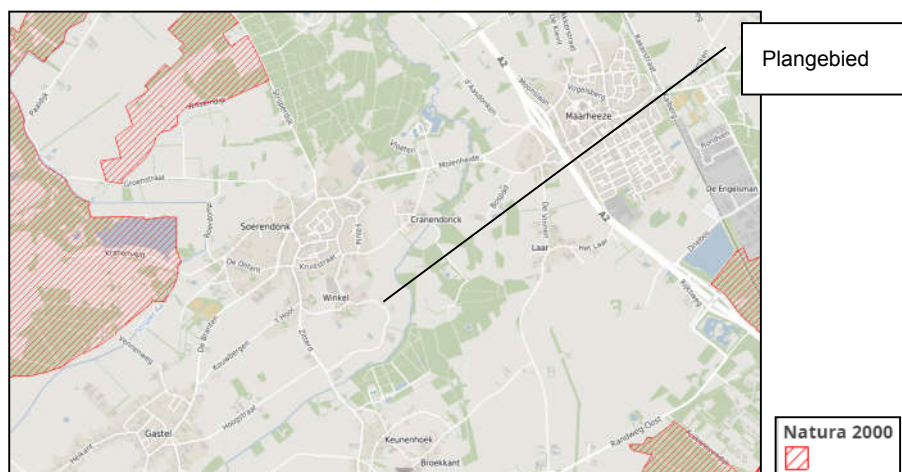
4.9.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

4.9.2 Gebiedsbescherming

4.9.2.1 Natura 2000-gebieden

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden. Navolgende figuur geeft een kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden.



Figuur 20: Ligging plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebieden

De dichtst bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebieden betreffen het gebied Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux, gelegen op een afstand van circa twee kilometer ten westen van het plangebied. Hiermee is een effect op dit gebied door deze kleinschalige herbestemming niet aanwezig.

4.9.2.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. De beoogde herbestemming ziet toe op herbestemming van een voormalige agrarische bestemming naar een woonbestemming met recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van twee recreatieve verblijfseenheden 'Bed & Bix'. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt en heringericht. De huidige activiteit voor de loods betreft akkerbouw. Met herbestemming wordt verankerd dat het vrachtverkeer bij het agrarisch bedrijf verdwijnt. Deze

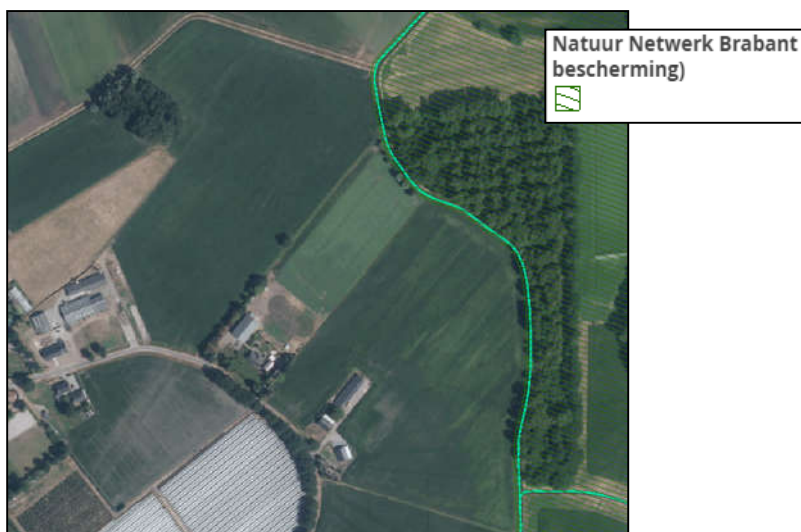
beoogde herbestemming heeft op een dergelijke afstand geen toename van stikstofdepositie tot gevolg.

Ten behoeve van deze herbestemming is door NOX Advies een berekening met de Aerius calculator uitgevoerd. Het advies met bijbehorende berekening met datum 12 oktober 2021 maakt als bijlage onderdeel uit van deze toelichting. Uit deze berekening blijkt dat het effect van deze ontwikkeling minder dan 0,00 mol per hectare per jaar bedraagt.

4.9.3 Soortenbescherming

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

De beoogde herbestemming omvat de herbestemming van een bestaande voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming met een recreatieve nevenactiviteit binnen de bestaande bebouwing. Om de herbestemming te realiseren wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Er vindt een volwaardige landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling aansluitend aan de Buulder Aa plaats. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten zuiden van het Natuur Netwerk Brabant en de ecologische verbindingszone (in een groene lijn aangeduid).



Figuur 21: Natuur Netwerk Brabant met Ecologische verbindingszone, gelegen direct ten noorden van het plangebied

De herbestemming leidt dan ook niet tot aantasting van flora en fauna waarden, maar versterkt deze juist. Aansluitend aan het Natuur Netwerk Brabant, aan de Ecologische verbindingszone van de Buulder Aa vindt natuurontwikkeling plaats. Ecologische verbindingszones (evz) zijn gebieden of structuren die verbinding, migratie en uitwisseling van soorten tussen natuurgebieden mogelijk moeten maken. Met de natuurontwikkeling binnen het plangebied wordt deze verbindingszone breder en robuuster. Ontwikkelingen binnen het plangebied dienen bij te dragen aan.

behoud van de biotoop van amfibieën (door bescherming van poelen, verspreide bomen, struwelen), kleine zoogdieren (door bescherming van ruigten, struwelen, houtsingels, ruige slootkanten), planten

(goede waterkwaliteit, geen verstoorde bodem), dagvlinders (door bescherming van kleinschalig landschap, kruiden- en bloemrijke perceelranden en bermen, ruigten en soortenrijke overgangssituaties van grasland naar struweel of bos), (struweel)vogels (door bescherming van bosjes, houtwallen, hagen, kruidenrijke bermen en perceelranden). Hiermee is rekening gehouden met vormgeving en sortiment van het plan voor landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling. Een flora en faunaonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.10 Water

4.10.1 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 de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

4.10.2 Beleidskader

4.10.2.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

De herbestemming binnen het plangebied is hydrologisch neutraal. Er is geen sprake van toename of afname van verharding. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

4.10.2.3 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

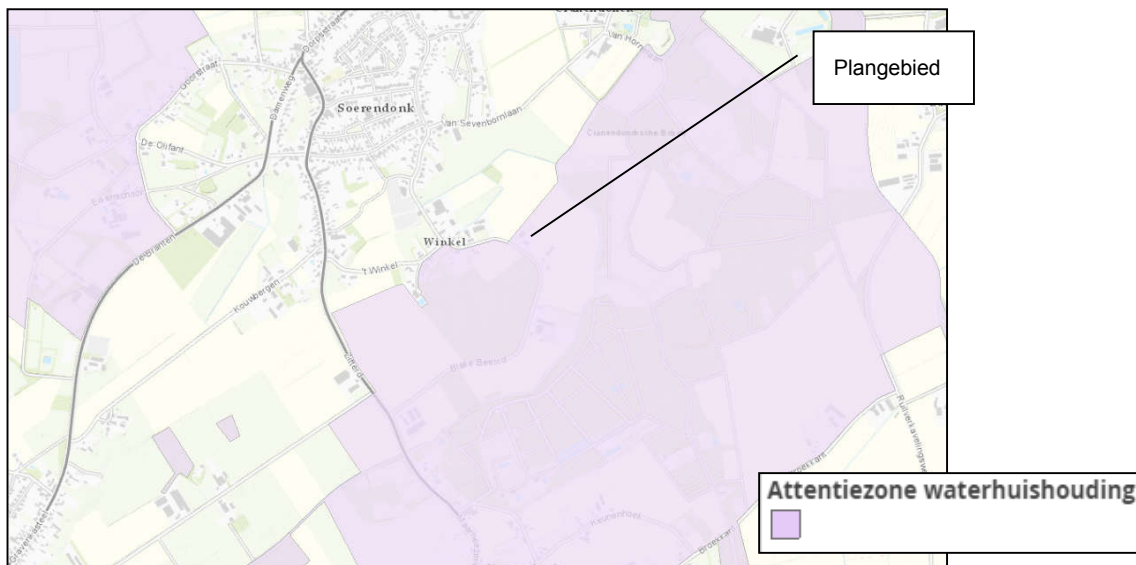
In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck voor de periode 2016 tot en met 2020 volgens welk beleid invulling wordt gegeven aan stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat. De hoofddoelstellingen in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan zijn:

- Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- Doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
- Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt.

Voor nieuwbouw geldt dat een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden waarbij een waterhuishoudingsplan opgesteld dient te worden. Uitgangspunt daarbij is dat voldoende drooglegging gegarandeerd kan worden ten aanzien van grondwater zodat men in en rond de woning 'droge voeten' houdt. Binnen het plangebied is geen sprake van nieuwbouw. Er volgen geen kaders voor deze herbestemming uit het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

4.10.2.4 Attentiezone waterhuishouding

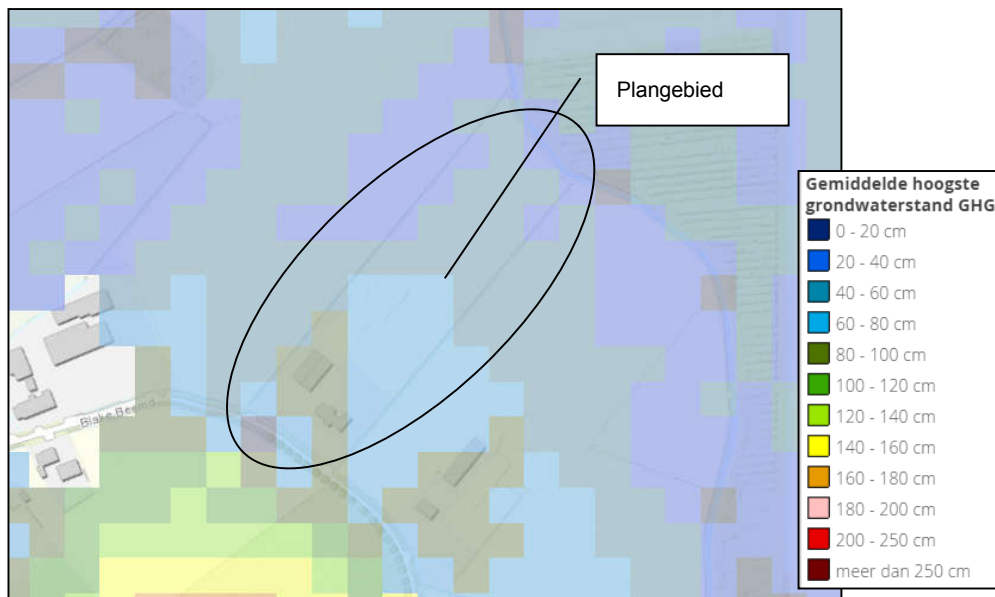
Het plangebied is gelegen ten zuiden van een waterwinbedrijf en is gelegen in een attentiegebied voor de waterhuishouding. Dit is ook middels een dubbelbestemming verankerd in het vigerende bestemmingsplan. Deze dubbelbestemming is in dit bestemmingsplan overgenomen. Dit plan heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied binnen een attentiegebied voor de waterhuishouding.



Figuur 22: Ligging van het plangebied in de attentiezone waterhuishouding

4.10.3 Waterparagraaf

Binnen het plangebied vindt geen toename of afname van verharding plaats. De ontwikkeling is hiermee hydrologisch neutraal. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. De bodem bestaat uit een lage enkeerdgronden bestaande uit lemig fijn zand (EZ₀23). De GHG bedraagt circa binnen het erf 60 tot 100 cm-mv. Op het noordoost gelegen gedeelte van het plangebied, het terrein nabij de (natte) ecologische verbindingszone bedraagt de GHG 20 tot 60 m-mv. Hiermee is het plangebied geschikt voor natte natuurontwikkeling aan de Bulder Aa. Navolgende figuur geeft een kaart met de GHG ter plaatse van het plangebied.



Figuur 23: GHG ter plaatse van het plangebied

Voor wat betreft de omgang met hemelwater en afvalwater vinden geen veranderingen plaats.

4.10.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.11 Archeologie en cultuurhistorie

4.11.1 Archeologie

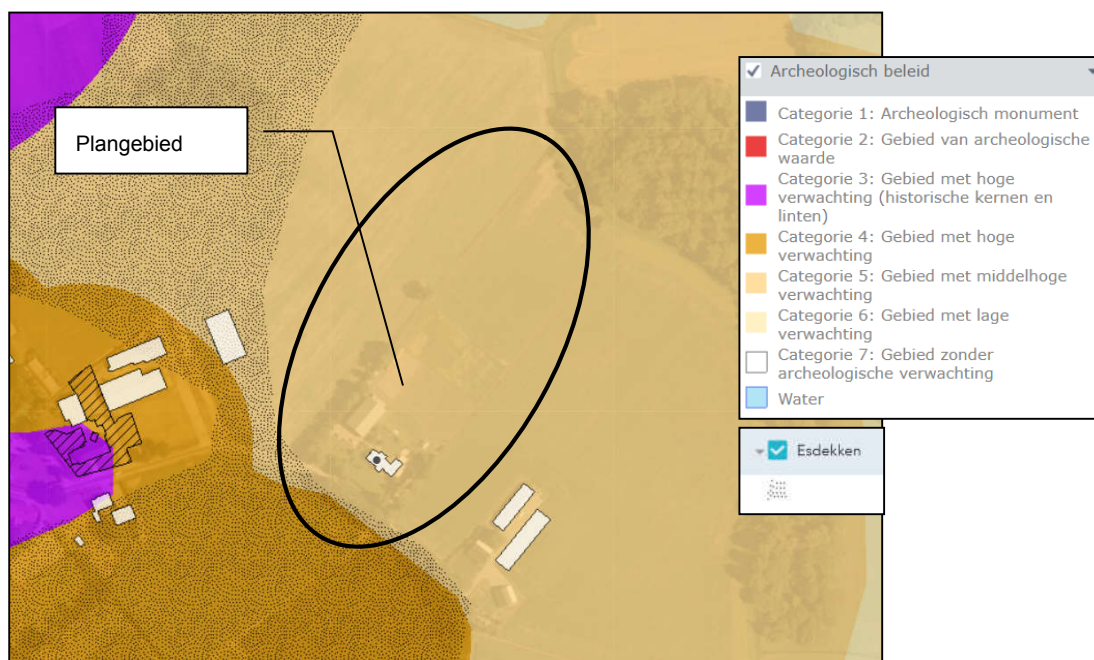
4.11.1.1 Beleidskader archeologie

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 erfgoedregister 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.

4.11.1.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied

Het plangebied is op de erfgoedkaart aangeduid als gelegen in 'Categorie 5' (Gebied met een middel-hoge archeologische verwachting). In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge 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 0,3 m onder maaiveld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 24: Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied aangeduid

Deze herbestemming leidt niet tot roering van nog ongeroerde gronden binnen het plangebied. De vigerende dubbelbestemming blijft ongewijzigd gehandhaafd zodat zeker gesteld blijft dat ook in de toekomst geen archeologische waarden verloren gaan.

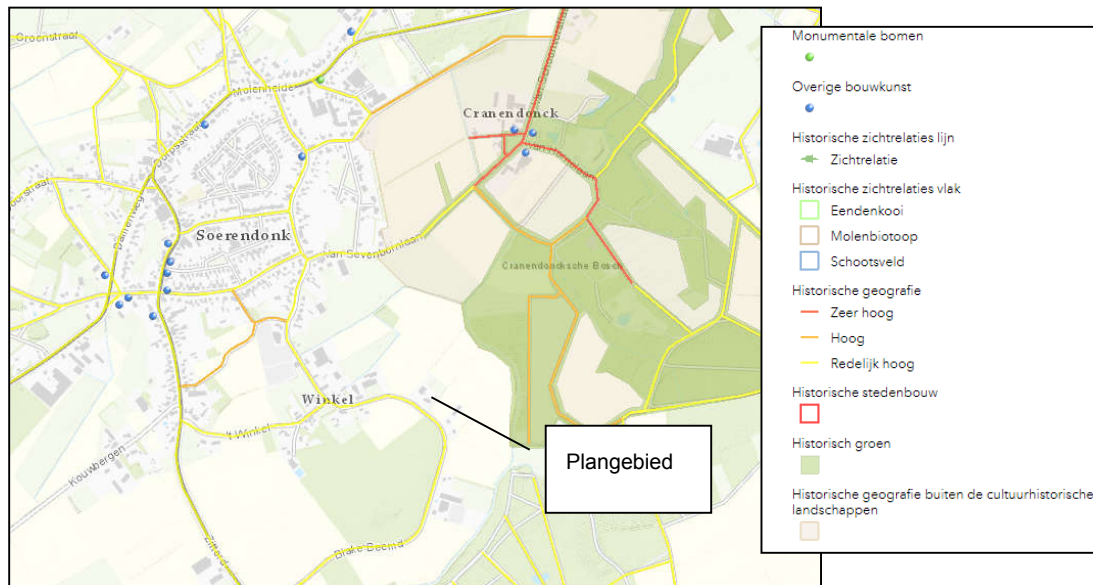
4.11.2 Cultuurhistorie

4.11.2.1 Beleidskader cultuurhistorie

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg (MoMO) dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van de MoMo dient cultuurhistorie gebiedsgericht benaderd te worden, dus niet te veel focus op losse elementen, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

4.11.2.2 Toets plangebied

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de gemeente Cranendonck zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden binnen de gemeente aangeduid. Het plangebied is ten zuidoosten van Landgoed Cranendonck gelegen en het plangebied grenst aan de noordzijde aan het historisch groen bij dit landgoed. Realisatie van natuur aansluitend aan dit historisch groen draagt bij aan de bescherming van de natuurwaarden in dit gebied. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 25: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart voor het plangebied en de omgeving

De beoogde herontwikkeling van het plangebied leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.12 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang heeft die beneden de drempelwaarden ligt een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. Dit bestemmingsplan ziet toe op herbestemming van de bedrijfswoning en resterende bedrijfsbebouwing van een voormalig agrarische bedrijf. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voor-

ziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij is in deze uitspraak de navolgende rechtsoverweging opgenomen:

“hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van twee eengezinswoningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.”

In D categorie 14 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren m.e.r.-plichtig kan zijn. De drempelwaarde hiervoor bedraagt een omvang van 100 paarden. Binnen het plangebied worden hobymatig slechts maximaal 8 paarden gehouden. Omdat het vergunde aantal dieren de drempelwaarden van categorie D14 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. niet overschrijdt is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld wanneer dat de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. De beoogde herbestemming van het plangebied valt wegens aard en omvang van het project niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waarop de drempelwaarden genoemd in de D-lijst. Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

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 onder meer bestemmingsvlakken, gebiedsaanduidingen en functieaanduidingen 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);
- Gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

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

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

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

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch met Waarden - 1

Binnen het plangebied wordt het bestemmingsvlak voor de woonbestemming aanbracht ter plaatse van de bedrijfswoning en het erf aan Blake Beemd 6. Hierdoor wordt in samenhang met de beoogde herbestemming een gedeelte van het plangebied bestemd als 'Agrarisch met Waarden – 1', conform de omliggende gronden. Binnen de aanduiding 'paardenbak' wordt een paardenbak toegestaan.

5.4.2 Groen – Landschappelijke inpassing

De woning aan Blake Beemd 6 dient in samenhang met deze herbestemming goed landschappelijk te worden ingepast. Ter borging en instandhouding van deze landschappelijk inpassing is de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' binnen het plangebied opgenomen.

5.4.3 Natuur

Naast een goede landschappelijke inpassing van het erf vindt natuurontwikkeling nabij de Buulder Aa plaats en aan de oostelijke perceelsgrens. Ter borging en instandhouding van deze natuur is de bestemming 'Natuur' opgenomen.

5.4.4 Wonen

De bedrijfswoning aan Blake Beemd 6 met te behouden bijgebouw en loods worden bestemd als 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Binnen de woonbestemming is een recreatieve nevenbestemming met twee eenheden toegestaan. Er wordt één woning met bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken toegestaan. Tevens is in de regels toegestaan dat naast de bestaande bijbehorende bouwwerken een loods met een omvang van 400 m² is toegestaan.

5.4.5 Waarde – Archeologie 5

De voor 'Waarde – Archeologie 5' 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.

5.4.6 Waarde - Beschermingszone natte natuurparel

De dubbelbestemming 'Waarde – Beschermingszone natte natuurparel' is ongewijzigd opgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

5.4.7 Waterstaat – Regionale waterberging

De dubbelbestemming 'Waterstaat – Regionale waterberging' is opgenomen in navolging van deze gronden als regionaal waterbergingsgebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

6 FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de toevoeging van één hoofdgebouw, waarmee de Grexwet niet van toepassing is. Met herbestemming van het plangebied wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een passende andere herbestemming. Dit is noodzakelijk voor een toekomst bestendig gebruik van de bestemming. Het plan is economisch uitvoerbaar voor de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is in een omgevingsdialoog door de initiatiefnemer toegelicht aan de omgeving. Een anonymiseerd verslag hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In zienswijzen op het bestemmingsplan is aangegeven dat deze dialoog niet gevoerd is. In navolging van deze zienswijzen is een afspraak met zienswijzen indiener gemaakt en is in navolging van deze afspraak een locatiespecifiek onderzoek voor gewasbeschermingsmiddelen uitgevoerd.

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

6.3 Wettelijk vooroverleg

6.3.1 Inleiding

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel zijn in het kader van deze procedure betrokken in het vooroverleg.

6.3.2 Provincie

De provincie Noord-Brabant geeft aan dat het provinciaal beleid over het algemeen goed in het bestemmingsplan is vertaald. De provincie Noord-Brabant heeft twee aanmerkingen over de berekening voor kwaliteitverbetering van het landschap. In de tabel voor kwaliteitverbetering van het landschap

was een rekenfout opgenomen betreffende de omvang van het plangebied. De omvang van het plangebied bedraagt 20.786 m². Dit is nu correct opgenomen. Tevens dient tenminste de helft van de nieuwe beplanting te worden aangelegd. Dit is het geval binnen het plangebied. Dit is verduidelijkt in deze toelichting.

6.3.3 Waterschap

Het waterschap heeft het voorontwerpbestemmingsplan beoordeeld en verzocht tot de navolgende aanpassingen:

- Opname van de provinciale aanduiding 'Regionale Waterberging' en 'Reserveringsgebied Waterberging' op een gedeelte van het plangebied. Dit is aangevuld in de toelichting, regels en verbeelding van dit bestemmingsplan.
- In het voorontwerpbestemmingsplan was een gedeelte van plangebied bestemd als 'wetgevingszone – wijzigingsgebied waterberging'. In samenhang met de voorgaande opmerking is deze gebiedsaanduiding vervallen.

Het waterschap wijst op de noodzaak voor onderhoud van de watergang Buulder Aa. In de huidige situatie is er een onderhoudsstrook aanwezig. Deze wordt niet gewijzigd. Er worden hierbinnen geen beplanting of obstakels toegevoegd.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 25 december 2021 tot en met 4 februari 2022 voor eenieder ter inzage gelegen bij de receptie van het gemeentehuis en was gedurende deze periode raadpleegbaar op de website ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is aangevuld in navolging van deze zienswijzen. De inhoud van deze zienswijzen, hoe deze beantwoord zijn en hoe dit bestemmingsplan in navolging hiervan is aangepast is opgenomen in de Nota van zienswijzen die als bijlage bij deze toelichting behoort.