

BESTEMMINGSPLAN KEUNENHOEK 33 TE BUDEL

TOELICHTING

NL.IMRO.1706.BPBG3071.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

13 juli 2021

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Keunenhoek 33 te Budel
Imro-idn:	NL.IMRO.1706.BPBG3071.VAS1
Versie concept	7 juli 2020
Versie ontwerp	23 maart 2020
Versie vastgesteld	13 juli 2021
Opgesteld door	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Mat Crijns

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Begrenzing plangebied	6
1.4	Juridische status van het plangebied	6
1.5	Leeswijzer	7
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
2.1	Beeld van het plangebied	8
2.2	Beoogde situatie	9
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	12
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	13
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	16
3.3.2	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	17
3.3.3	Visie bebouwingsconcentraties	17
3.3.4	Woonvisie 2018–2030	18
3.3.5	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	19
3.3.6	Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck	20
4	MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geurhinder	25
4.2.1	Beleidskader	25
4.2.2	Woon- en leefklimaat	26
4.2.3	Belangen veehouderij en derden	26
4.3	Gezondheid en veehouderijen	27
4.4	Niet-agrarische bedrijvigheid	28
4.5	Akoestiek	28
4.6	Luchtkwaliteit	28
4.6.1	Inleiding	28
4.6.2	Besluit gevoelige bestemmingen	28
4.6.3	Uitstoot van schadelijke stoffen	29

4.6.4	Blootstelling aan verontreiniging	29
4.7	Externe veiligheid	31
4.7.1	Inleiding	31
4.7.2	Risico-contouren	32
4.7.3	Toets van het plangebied	32
4.8	Flora en fauna	33
4.8.1	Inleiding	33
4.8.2	Gebiedsbescherming	33
4.8.3	Soortenbescherming	34
4.9	Water	34
4.9.1	Inleiding	34
4.9.2	Beleidskader	34
4.9.3	Waterparagraaf	38
4.9.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	39
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	39
4.10.1	Beleidskader	39
4.10.2	Archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied	39
4.10.3	Cultuurhistorie	40
4.11	Mer-beoordeling	40
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	42
5.1	Inleiding	42
5.2	Algemene toelichting verbeelding	42
5.3	Algemene toelichting regels	42
5.4	Toelichting bestemmingen	43
5.4.1	Agrarisch met Waarden - 1	43
5.4.2	Groen – Landschappelijke inpassing	43
5.4.3	Wonen	43
5.4.4	Waarde – Archeologie 4	43
5.4.5	Waarde - Beschermingszone natte natuurparel	43
6	FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
6.1	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	44
6.2	Wettelijk vooroverleg	44
6.3	Zienswijzen	44

Bijlage:

1. Bodemonderzoek
2. Rapport bouwkundige staat

1 INLEIDING

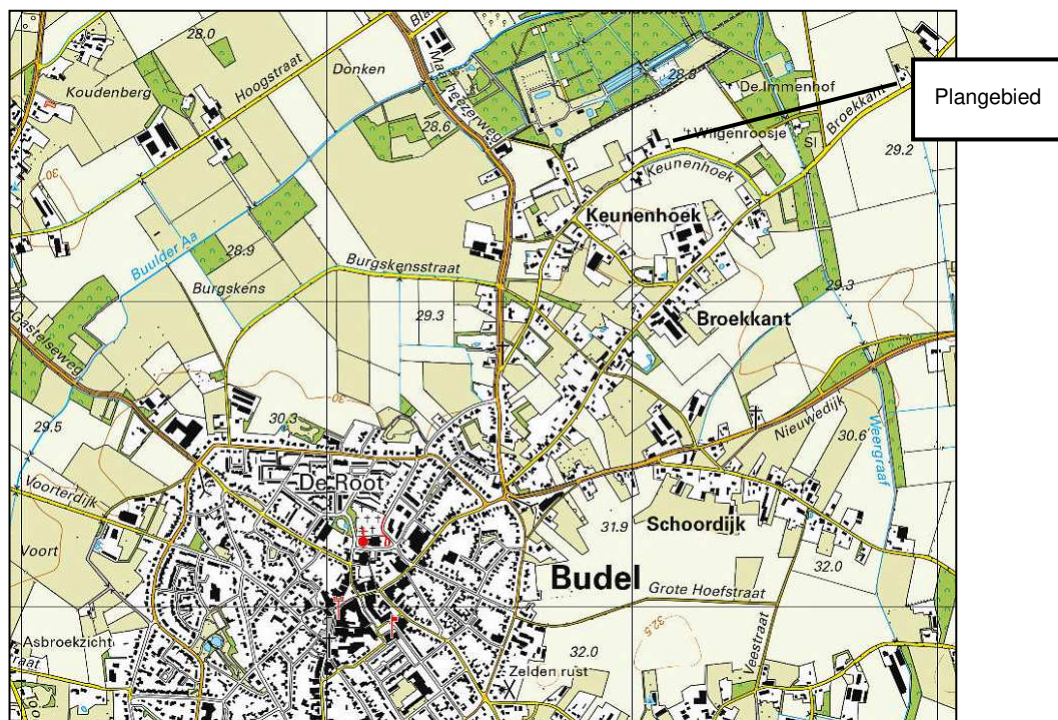
1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herbestemming van de locatie aan Keunenhoek 33 te Budel, 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 Keunenhoek 33, bijgebouwen met een omvang van totaal 484 m² aanwezig, bestaand uit een bijgebouw met een omvang van 380 m² en drie kleinere bijgebouwen met een gezamenlijke omvang van 104 m². De locatie wordt geheel herbestemd naar een woonbestemming, waarbij het bijgebouw met een omvang van 380 m² behouden blijft en de overige drie bijgebouwen worden gesloopt.

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 behoud van de schuur met een omvang van 380 m² mogelijk wordt gemaakt. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

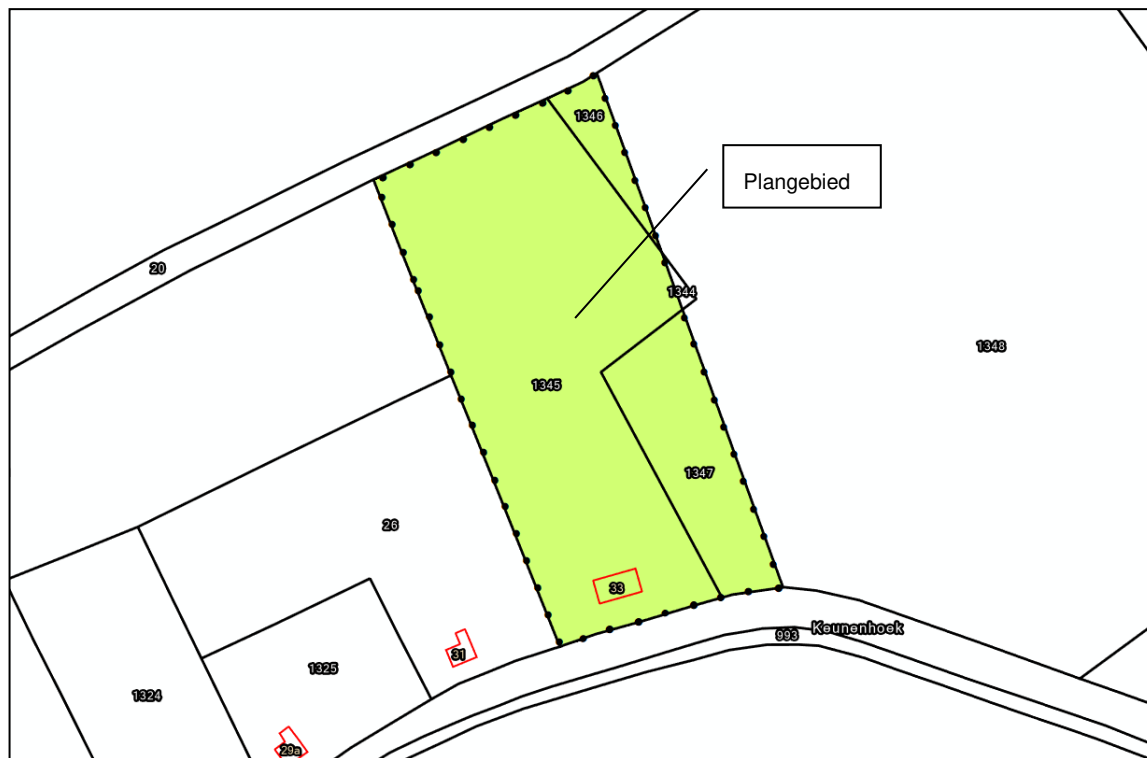
Het plangebied is gelegen aan Keunenhoek 33 te Budel, gelegen ten noordoosten van de kern Budel. Navolgende figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van het plangebied in de omgeving.



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

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie aan Keunenhoek 33 te Budel met een omvang van 14.340 m². Dit betreft het perceel kadastraal bekend als: gemeente Budel, sectie K, nummers 1345, 1346 en 1347. Het huidige agrarisch bouwvlak heeft hierbinnen een omvang van 4.253 m². Navolgende figuur geeft de kadastrale situatie in het plangebied weer, waarbij het plangebied met een bolletjeslijn is aangeduid.

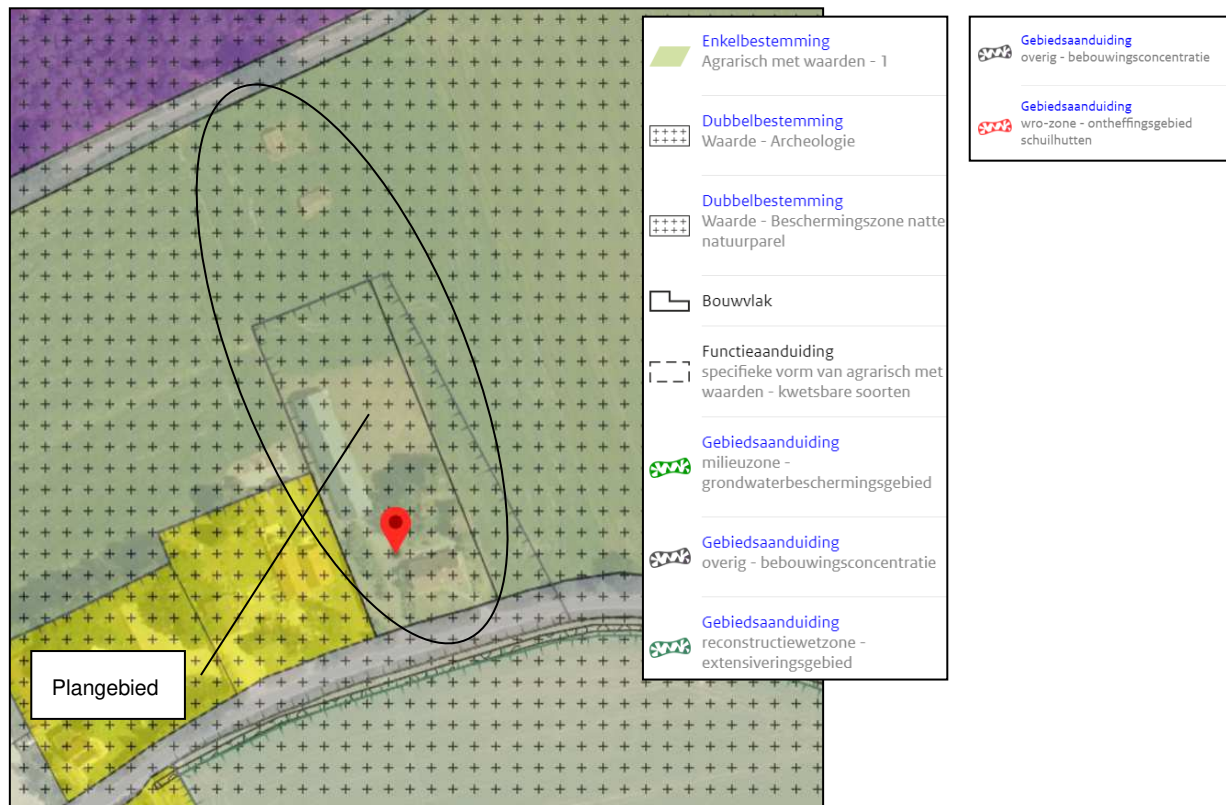


Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied (groen met een bolletjeslijn)

1.4 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' de vigerende bestemmingsplannen. De gemeenteraad van Cranendonck heeft het bestemmingsplan '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 dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Beschermingsgebied natte natuurparel'. Op een gedeelte van het perceel is een bouwvlak gelegen. Tevens is het plangebied aangeduid met de gebiedsaanduidingen 'milieu-zone – grondwaterbeschermingsgebied', 'overige zone – bebouwingsconcentratie (gedeeltelijk, voornamelijk ter plaatse van het bouwvlak)', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten'. Tenslotte is de bestemming 'Agrarisch met Waarden – 1' nader gespecificeerd met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – kwetsbare soorten'. 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 milieuplanologische 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 Keunenhoek 33 te Budel, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Navolgende figuur geeft een luchtfoto met de ligging van het plangebied.



Figuur 4: Luchtfoto met de ligging van het plangebied aan Keunenhoek 33 te Budel

De woning aan Keunenhoek 33 te Budel is in gebruik ten behoeve van de woonfunctie. Rondom de woning zijn de voormalige agrarische opstallen gelegen. De locatie is reeds sinds jaren niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf. Het betreft een voormalige agrarische bedrijfsbestemming. De omvang van de huidige agrarische activiteiten voldoet niet meer aan de minimale omvang voor exploitatie van een agrarisch bedrijf, maar voldeed destijds wel aan de minimale NGE-norm van 3 NGE. Navolgende figuur geeft een foto van de woning aan Keunenhoek 33 weer.



Figuur 5: Foto van de woning aan Keunenhoek 33 te Budel

Naast de woning blijft één bijgebouw behouden. Dit bijgebouw is geheel opgeknapt. Navolgende foto's geven een beeld van de ligging en staat van dit bijgebouw.



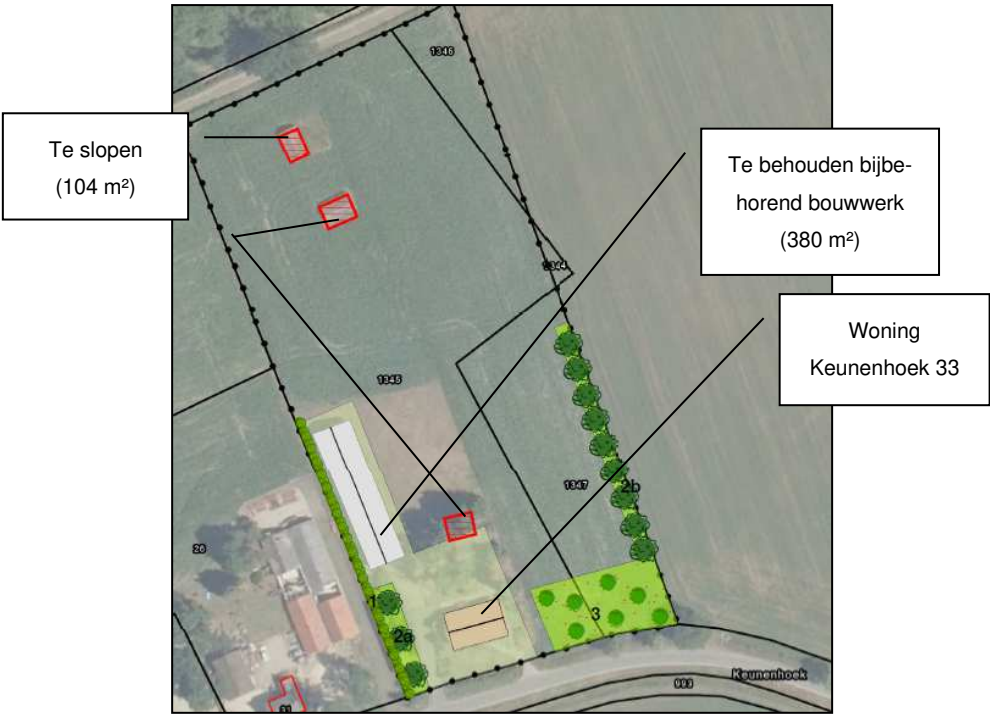
Figuur 6: Oprit naar woning en te behouden bijbehorend bouwwerk



Figuur 7: Te behouden bijgebouw bij de woning aan Keunenhoek 33

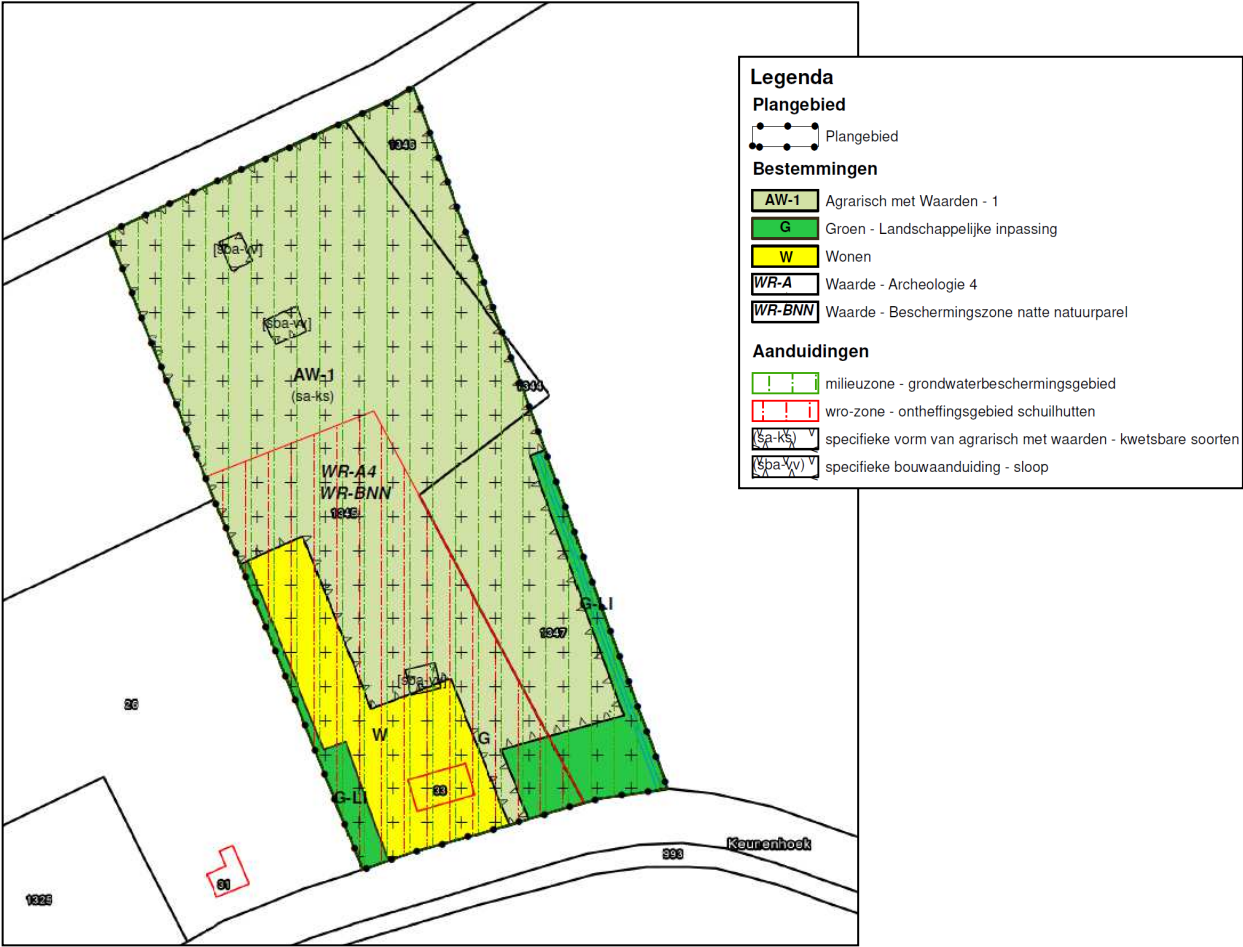
2.2 Beoogde situatie

Binnen het plangebied blijven de woning en één bijgebouw met een oppervlakte van 380 m² behouden. Drie voormalig agrarische bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke omvang van 104 m² worden gesloopt. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde situatie na herbestemming.



Figuur 8: Beeld van beoogde situatie aan Keunenhoek 33

Navolgende figuur geeft een beeld van verankering van de beoogde situatie op de planverbeelding.



Figuur 9: Beoogde situatie in planverbeelding

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Als bijlage 2 bij de regels is het landschappelijk inpassingsplan en een kaart met te slopen gebouwen opgenomen. De verplichting tot sloop en landschappelijk inpassing worden middels een voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

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 beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Herbestemming van het plangebied vloeit voort uit sanering en herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, die al jaren in gebruik is als woonbestemming. 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 herbestemd naar een woonbestemming. De overtollige bebouwing wordt gesloopt. 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.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

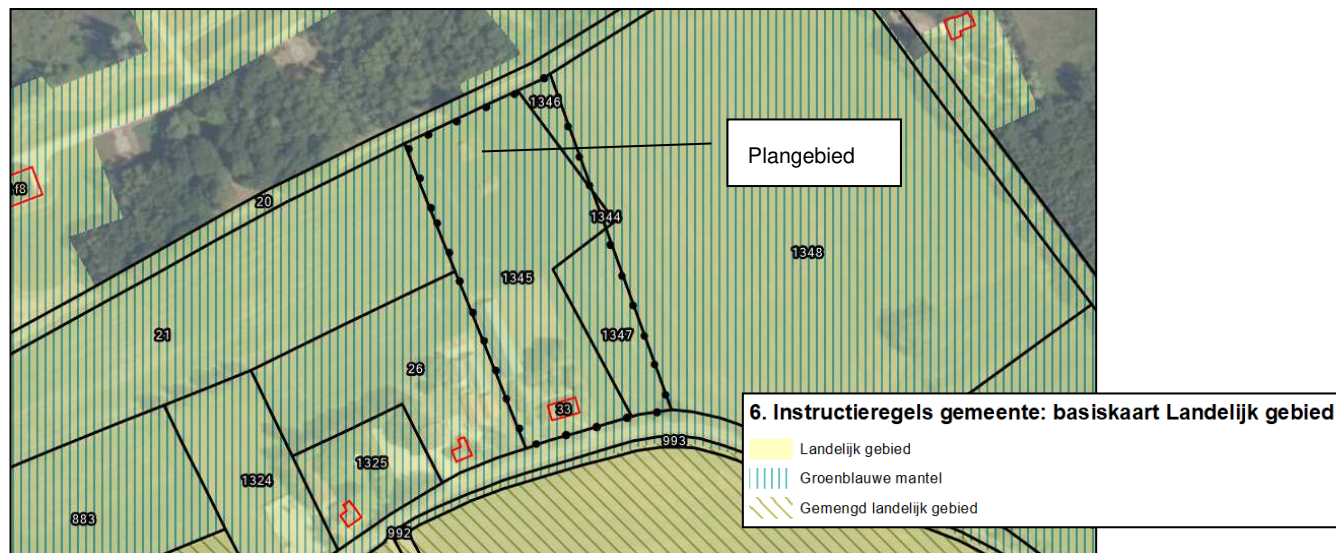
3.2.2.1 Inleiding

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'. Daarnaast is het plangebied in de Interim Omgevingsvergunning tevens aangeduid met de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Deze aanduidingen geven bindende regels voor ontwikkelingen van de veehouderij. Binnen het plangebied wordt een voor-

malige agrarische bedrijfslocatie herbestemd. Er is geen sprake van bestemming van een veehouderij. Voor herbestemming van de voormalig agrarische bedrijfswoning zijn geen specifieke regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing. Wel dient 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 basiskaart Landelijk gebied.



Figuur 10: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming is mogelijk binnen de regels voor de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

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 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'.

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 inhouden. 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. Het bestemmingsvlak voor de woonbestemming heeft een omvang van 1.876 m² en is hiermee substantieel kleiner dan de vigerende bedrijfsbestemming. Navolgende figuur geeft een beeld van de tegenprestatie voor herontwikkeling van het plangebied in het kader van kwaliteitverbetering van het landschap.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Agrarisch - met bouwvlak	3.253	€ 25,00	€ 81.325,00
Agrarisch bedrijfswoning	1.000	€ 85,00	€ 85.000,00
Agrarisch	10.483	€ 6,00	€ 62.898,00
Totaal oud	13.736		€ 229.223,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Wonen, eerste 1.000 m ²	1.000	€ 250,00	€ 250.000,00
Wonen, 1.000-1.876 m ²	876	€ 50,00	€ 43.800,00
Groen	1.281	€ 1,00	€ 1.281,00
Agrarisch onbebouwd	10.579	€ 6,00	€ 63.474,00
Totaal nieuw	13.736		€ 341.035,00
Bestemmingswinst			€ 129.332,00
Minimale basisinspanning	20%		
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 25.866,40

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 € 25.866,40 te worden geïnvesteerd in het landschap bij herbestemming van het plangebied van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Binnen het plangebied vindt sloop van overtollige bebouwing plaats. Dit betreft voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een omvang van 104 m². Voor sloop geldt een te waarderen tegenprestatie van € 25,- per m². Door de sloop vindt een tegenprestatie met een omvang van € 2.600,- plaats. Door

opname van een voorwaardelijke verplichting voor sloop van de overtollige bebouwing is de uitvoering van de sloop zeker gesteld. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Navolgende tabel geeft een beeld van kwaliteitverbetering van het landschap binnen het plangebied.

Element	lengte	Oppervlakte in m ²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw											
Knip- en scheerhaag	82			€ 1,61	4st/m ²	€ 528,08	€ 1,18	m/jr	€ 96,76	€ 967,60	€ 1.495,68
Landschappelijke bomen			9	€ 61,64	st	€ 554,76	€ 5,42	st/jr	€ 48,78	€ 487,80	€ 1.042,56
Fruitbomen			7	€ 61,64	st	€ 431,48	€ 5,42	st/jr	€ 37,94	€ 379,40	€ 810,88
Boomkorven type schaap			7	€ 23,32	st	€ 163,24					€ 163,24
Sloop											
Gebouwen		104		€ 25,00	m ²						€ 2.600,00
Trajectbegeleiding											
Trajectbegeleiding											€ 1.500,00
Totaal											€ 7.612,36

Tabel 2: Tegenprestatie voor kwaliteitverbetering van het landschap

De herbestemming leidt tot een bestemmingsplanwinst van € 25.866,40. Een omvang van € 7.612,36 wordt op eigen perceel gerealiseerd. De resterende te realiseren tegenprestatie voor kwaliteitverbetering van het landschap met een omvang van € 18.254,04 van het landschap wordt gestort in het gemeentelijke fonds voor kwaliteitverbetering van het landschap.

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 reguliere burgerwoning 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. Het plangebied is gelegen in een kleinschalig woningbouwcluster.

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. Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie (Wonen en Leven, Werk en Economie, Recreatie en Toerisme, Zorg en Onderwijs) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt.

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

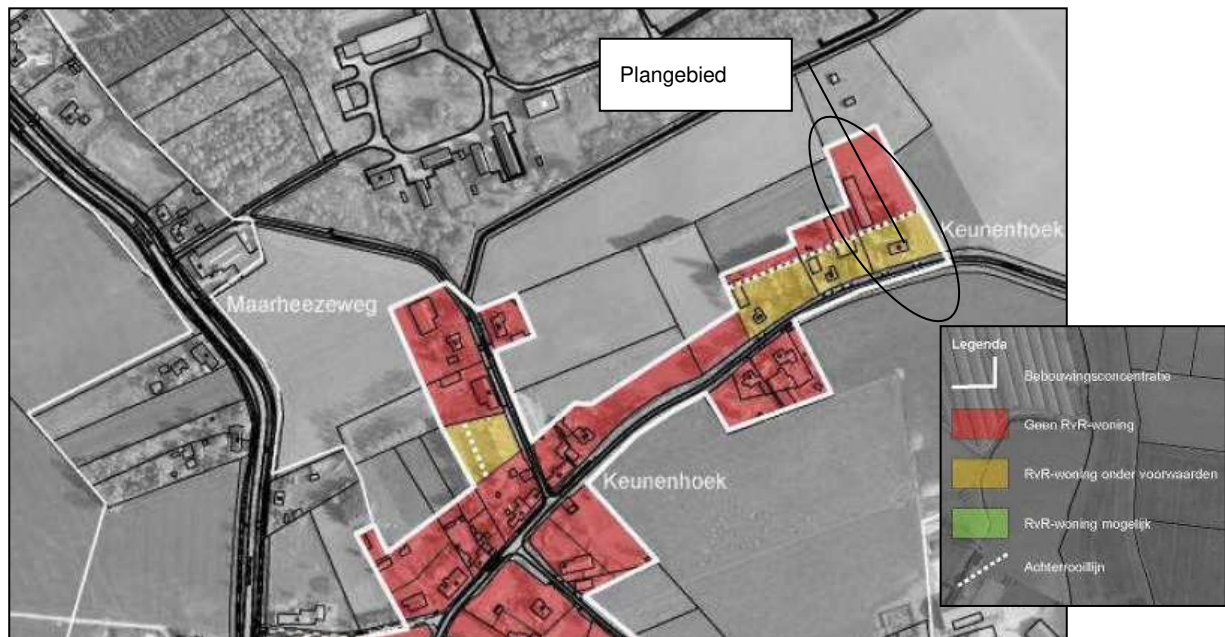
“Cranendonck is een heerlijke plaats om in te wonen en te verblijven. De gemeente zet zich in om te komen tot een rustieke fijne leef- en woonomgeving. Alle zes de kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken, dit geldt ook voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Stuk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

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie en ziet toe op herbestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Leegstaande bebouwing wordt herbenut en overtollige bebouwing wordt gesloopt. De beoogde herontwikkeling draagt bij aan de realisatie van een rustieke fijne leefomgeving en past binnen de kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

3.3.3 Visie bebouwingsconcentraties

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Keunenhoek-Heiligstraatje'. De Keunenhoek bestaat uit een lang afbuigend lint met enkele zijwegen. Het lint Keunenhoek ligt aan de noordkant van Budel, ingeklemd tussen de Maarheezeweg en Broekkant. Navolgende figuur geeft

een uitsnede uit de Visie bebouwingsconcentraties waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 11: Uitsnede gebiedsvisie bebouwingsconcentraties waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De bebouwingsconcentratie is opgebouwd uit kleinschalige woonbebouwing op ruime kavels. Het geheel is landschappelijk ingepast door het vele groen op en rond de kavels. Hierdoor is een goede verweving met het omliggende landschap ontstaan. Bijzonder is de bolle akker waar de Keunenhoek omheen krult. De bebouwing bestaat veelal uit één bouwlaag met kap, waarvan de oriëntatie op de weg willekeurig is. De Keunenhoek kenmerkt zich als een kleinschalig wooncluster.

Het plangebied is aangeduid als 'Ruimte voor Ruimte woning onder voorwaarden'. Binnen het plangebied is geen ruimte voor realisering van een Ruimte voor Ruimte woning en dit wordt ook niet beoogd. Herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming past binnen het kleinschalig bebouwingscluster.

3.3.4 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. Een niet meer in als zodanige agrarische bedrijfsbestemming wordt herbestemd naar een woonbestemming. Binnen het plangebied wordt overtollige verspreid liggende bebouwing gesloopt. De bebouwing die resteert binnen het plangebied is geconcentreerd gesitueerd en kwalitatief hoogwaardig. De woonfunctie is thans de overwegende functie binnen de bebouwingsconcentratie. Dit plan sluit aan bij de woonvisie van de gemeente Cranendonck.

3.3.5 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.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Binnen het plangebied wordt ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd door sloop van overtollige bebouwing en een goede landschappelijke inpassing van het plangebied.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Binnen het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan de gewenste transformatie van voormalige agrarische bedrijfslocaties en het oplossen van ongewenste leegstand. Een voormalige agrarische bedrijfsbestemming krijgt een passende nieuwe functie. Agrarisch hergebruik van deze locatie is niet voorstelbaar.

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

Met de beoogde herbestemming kan een bewoner 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 Budel en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

Met deze herbestemming wordt geen nieuwe woning toegevoegd, maar een bestaande woning herbestemd. Op de te behouden bebouwing is het asbestdak in mei 2019 gesaneerd en zijn er geïsoleerde dakplaten geplaatst. Daarmee is geanticipeerd op de toen geldende asbestwetgeving.

De ontwikkeling past binnen de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'.

3.3.6 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck

3.3.6.1 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 (gebieds-

waarden, milieuaspecten) en de ambitie om een mooi, gezond, bereikbaar, veilig en duurzaam buitengebied te realiseren.

De transitie van de locatie Keunenhoek 33 te Budel levert haar bijdrage in realisering van de ambities voor het buitengebied. Aan de hand van de afwegingsaanpak uit dit ontwikkelingsperspectief wordt het beoogde plan uiteengezet.

3.3.6.2 Toets aan afwegingsaanpak ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck

Juridisch vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling

Bij beoordeling van het juridisch vertrekpunt dient gekeken te worden naar bestaande rechten, wie de eigenaar is en wie 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 plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. Hij heeft dit eigendom bij overlijden van zijn vader verworven en hij woont in de (bedrijfs)woning. De initiatiefnemer werkte buitenshuis en zijn agrarische activiteiten zijn naar de maatstaven in de huidige tijd niet als bedrijfsmatig te karakteriseren. De initiatiefnemer beoogt de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. De bestaande schuur met een omvang van 380 m² wordt gebruikt voor zijn agrarische nevenactiviteiten en als bijgebouw bij de woning.

In de vigerende bestemmingsplannen zijn een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor herbestemming van (voormalige) agrarische bedrijven. Door de wens tot behoud van de beoogde omvang aan bedrijfsgebouwen/bijgebouwen wordt niet aan al 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 en zoals opgenomen binnen de wijzigingsvoorwaarden. De herbestemming van het plangebied vindt dan ook buitenplans, door middels van een partiële planherziening plaats. De locatie is binnen een bebouwingsconcentratie Keunenhoek - Heiligstraatje gelegen, waarin, ook bij de andere woonbestemmingen een grotere hoeveelheid aan bijgebouwen aanwezig is.

Uitvoerbaarheid en realistisch fundament

Het initiatief is relatief kleinschalig en vindt slechts in pandig plaats. Het initiatief is zonder ingrepen realiseerbaar. De te behouden schuur binnen het plangebied is in mei 2019 voorzien van nieuwe asbestvrije dakplaten en de schuur heeft een goede bouwkundige staat. De positie van de schuur op het perceel en ten opzichte van de woning is passend binnen het straatbeeld en past ruimtelijke goed op het perceel. De bebouwing is kwalitatief hoogwaardig. De dakplaten zijn vervangen. Er heeft geen verbouw of wijziging aan de kapconstructie plaatsgevonden.

Dit plan ziet toe op hergebruik van één woning en één schuur van 380 m² op een huisperceel met een omvang van 13.736 m², ten behoeve van agrarisch gebruik teelt van maïs, gras, hooi en stro en dergelijke. Het agrarisch bedrijf dat gevestigd was op deze locatie was destijds kleinschalig en de locatie

is niet geschikt voor doorgroei in de agrarische sector. Het plangebied is bovendien binnen een bebouwingsconcentratie gelegen.

Behoud van de schuur met een omvang van 380 m² is nodig voor:

- de opslag van hobbymatig (agrarisch)materiaal, materieel en producten hooi, stro en dergelijke. Het hooi wordt door een loonwerker van het land gehaald maar deze pakken die eraf komen zijn van de initiatiefnemer. Er komen circa 220 pakken per hectare van het land. Deze pakken dienen droog bewaard te worden. Pakken hooi hebben gemiddeld een omvang van 45 x 40 x 100 cm per stuk en deze zijn niet tot grote hoogte stapelbaar. Het hooi wordt gebruikt als voer voor de hobbydieren; het aantal hooipakken naar behoefte is afhankelijk van het daarvoor ingezaaide oppervlakte grasland.
- hobbydoeleinden; opslag van diverse bouwmaterialen, ijzer en timmerhout, gereedschappen, werkbank/kolomboormachines.
- De initiatiefnemer is daarnaast eigenaar van een afzonderlijk perceel in de Keunenhoek waarop houtteelt voor eigen gebruik plaatsvindt. De omvang van het perceel bedraagt 2.960 m². De locatie is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 76. Het hout dat afkomstig is van dit perceel wordt later in de schuur verwerkt en opgeslagen. Thans ligt het hout nog buiten in verband met droging van het hout en de reeds gedane asbestsanering van de schuur.
- Garagedoeleinden bij de woonfunctie. De initiatiefnemer is eigenaar van twee auto's, twee motoren en twee aanhangwagens die binnen worden gestald, naast stalling van zijn gereedschappen, fietsen en een vouwwagen etc. etc.

Een eigenaar van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied die op hobbymatige basis zijn activiteiten op zijn perceel wil voortzetten heeft per definitie meer materieel en materiaal.

Omgevingsdialoog

In samenhang met deze herbestemming is een omgevingsdialoog aangegaan. De initiatiefnemer heeft hier een verslaglegging van overlegd aan de gemeente Cranendonck.

Ruimtelijke inpassing

De beoogde herbestemming ziet op de wijziging van het gebruik van opstallen en gronden. Er vindt geen nieuw-/verbouw plaats. Aangezien een bestaande schuur wordt hergebruikt, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Een drietal losgelegen bijgebouwen met een gezamenlijke omvang van 104 m² worden gesloopt. Twee van deze gebouwen zijn diep in het landschap gelegen. Het plangebied heeft een omvang van 13.736 m². De schuur is ruimtelijk goed gesitueerd. In de directe nabijheid van de woning en de openbare weg. De schuur is haaks op de Keunenhoek gesitueerd waardoor de impact van de schuur in het straatbeeld zeer beperkt is. De woning en de schuur worden middels een gezamenlijke inrit ontsloten aan de Keunenhoek.

Daarnaast zal initiatiefnemer zorg dragen voor een goede landschappelijke inpassing van het geheel. Dit is verankerd in het landschappelijk inpassingsplan dat in de regels van dit bestemmingsplan is verankerd. De landschappelijke inpassing bestaat uit meerdere landschapselementen en bestaat uit streekeigen soorten.

Bijdrage kwaliteitsverbetering omgevingskwaliteit

Het plan draagt bij aan de omgevingswaarden mooi, gezond, duurzaam, bereikbaar en veilig buitengebied. De beoogde herbestemming is milieu-hygiënisch en ruimtelijk inpasbaar. Dit is aangetoond in hoofdstuk 4 van deze toelichting. De ontwikkeling heeft een positieve uitstraling op de omgeving door sloop van een drietal bijgebouwen en het realiseren van een goede landschappelijke inpassing. Dit is weergegeven in paragraaf 2.2. van deze toelichting. De belangen van omwonenden en bedrijven in de omgeving worden niet aangetast. De woonfunctie en het beoogde gebruik van het bijgebouw heeft een zeer beperkte impact op de omgeving.

De nieuwe ontwikkeling levert geen onveilige of ongezonde activiteiten op, maar juist een duurzaam buitengebied doordat er sprake is van hergebruik van kwalitatief hoogwaardige bebouwing en een gedegen landschappelijke inpassing.

Naast al hetgeen hier boven genoemd vindt daarnaast een forse bijdrage plaats in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Met deze bijdrage kan naast de kwaliteitsverbetering binnen de locatie van de initiatiefnemer extra kwaliteit binnen de gemeente Cranendonck worden gerealiseerd.

3.3.6.3 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 te behouden schuur aan Keunenhoek 33 is goed onderhouden en verkeert in een goede staat. De overige bebouwing wordt gesloopt. Deze te slopen bebouwing ligt gedeeltelijk diep in het achtergelegen landschap. Sloop van de gebouwen en een goede landschappelijke inpassing van het plangebied levert een extra bedrage aan een mooier buitengebied.

Met de beoogde activiteiten wordt invulling gegeven aan een functioneel gebruik van een gebouw, passend bij het buitengebied. Sanering van dit gebouw is derhalve niet gewenst en leidt tot kapitaalvernietiging.

De link met extensief agrarisch gebruik blijft kleinschalig aanwezig en de schuur wordt ook herbenut als bijgebouw bij de woning. De aard, omvang en verschijningsvorm van de schuur refereert aan het agrarisch gebied en de schuur past binnen het landschap. Ook is de positionering van de schuur op het perceel en ten opzichte van de woning optimaal. Door één schuur te behouden, vind concentratie van bebouwing en functies plaats. 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. De beoogde herbestemming ziet toe op een combinatie van kleinschalige extensieve hobbymatige agrarische activiteiten gecombineerd met een woonfunctie. Met de erfinrichting wordt rekening met het landschap in de omgeving gehouden.

Duurzaam buitengebied

In de ontwikkeling van een duurzaam buitengebied is beperking van het energiegebruik een voor de hand liggend aspect. De woning en het gebouw binnen het plangebied zijn bestaande gebouwen. Er is reeds geïnvesteerd in de duurzaamheid van de bestaande schuur. Deze is asbestvrij gemaakt en er zijn geïsoleerde dakplaten aangebracht.

Bereikbaar buitengebied

Dit initiatief draagt niet bij 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. De woning is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie en het perceel wordt middels een inrit ontsloten op de Keunenhoek. De herbestemming leidt niet tot een toename aan verkeersbewegingen.

Veilig buitengebied

In een buitengebied waar nauwelijks bedrijvigheid plaatsvindt en waar sprake is van leegstaande gebouwen, kan dit gaan leiden tot verpaupering en ongewenste activiteiten. De schuur wordt hergebruikt waarvoor het essentieel is dat de schuur goed onderhouden blijft.

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 en is een bijgebouw aanwezig (met een asbestvrij dak) dat in huidige staat en omvang behouden blijven. Een drietal gebouwen worden gesloopt. Door Bodeminzicht is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 15 februari met rapportnummer B2601 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

Conclusie en advies

Tijdens het verrichten van proefboringen in de bestrating zijn geen zinkassen waargenomen. De aangetroffen bijmengingen van split en baksteen, worden niet als asbestverdacht beschouwd vormen geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek. De druppelzone is asbesthoudend en bevat een gehalte aan asbest. De concentratie is 80 mg/kgds. De druppelzone is asbesthoudend en bevat een gehalte aan respirabele vezel. De concentratie is 1,9 mg/kgds en blijft daarmee beneden de saneringsnorm voor respirabele asbestvezels. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de deze bestemmingsplanwijziging geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik.

4.2 Geurhinder

4.2.1 Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De 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 geurhinder en veehouderij consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving 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.

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 verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

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 een norm van 14 oue/m³.

4.2.2 Woon- en leefklimaat

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 de gemeentelijke geurgebiedsvisie.



Figuur 12: 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.

4.2.3 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 directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Tussen het plangebied en agrarische bedrijven zijn in alle

gevallen reeds burgerwoningen gelegen. De herbestemming leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor veehouderijbedrijven.

4.3 Gezondheid en veehouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM_{10} 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'.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. 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.

Met de beoogde herbestemming wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt. De naar burgerwoning her te bestemmen bedrijfswoning is reeds aanwezig en toegestaan. 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 vee-/geitenhouderij. Het aspect 'gezondheid' is in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

4.4 Niet-agrarische bedrijvigheid

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden 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.

In de omgeving van het plangebied zijn in de bebouwingsconcentratie Keunenhoek slechts woonbestemmingen toegestaan. Ten noorden van het plangebied is het waterwinbedrijf gelegen. Het waterwinbedrijf betreft op grond van de richtlijn bedrijven en milieuzonering (categorie 41, A0) een categorie 3.1 bedrijf, waarmee in het kader van geluid een richtlijnafstand van 50 meter gehanteerd dient te worden. De woning binnen het plangebied is gelegen op een afstand van 164 meter tot de bestemmingsgrens van het waterwinbedrijf en is hiermee ook buiten de aan te houden richtlijnafstanden gelegen. Er worden geen gevoelige objecten toegevoegd. Een bestaande woning wordt herbestemd. Het aspect Bedrijven en milieuzonering brengt geen belemmeringen met zich mee voor de beoogde herbestemming.

4.5 Akoestiek

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï 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 geldt niet 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. Een bestaande woning wordt herbestemd. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 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).

4.6.2 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.

4.6.3 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. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. 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 mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip 'Niet In Betekenende Mate' valt en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.6.4 Blootstelling aan verontreiniging

4.6.4.1 Inleiding

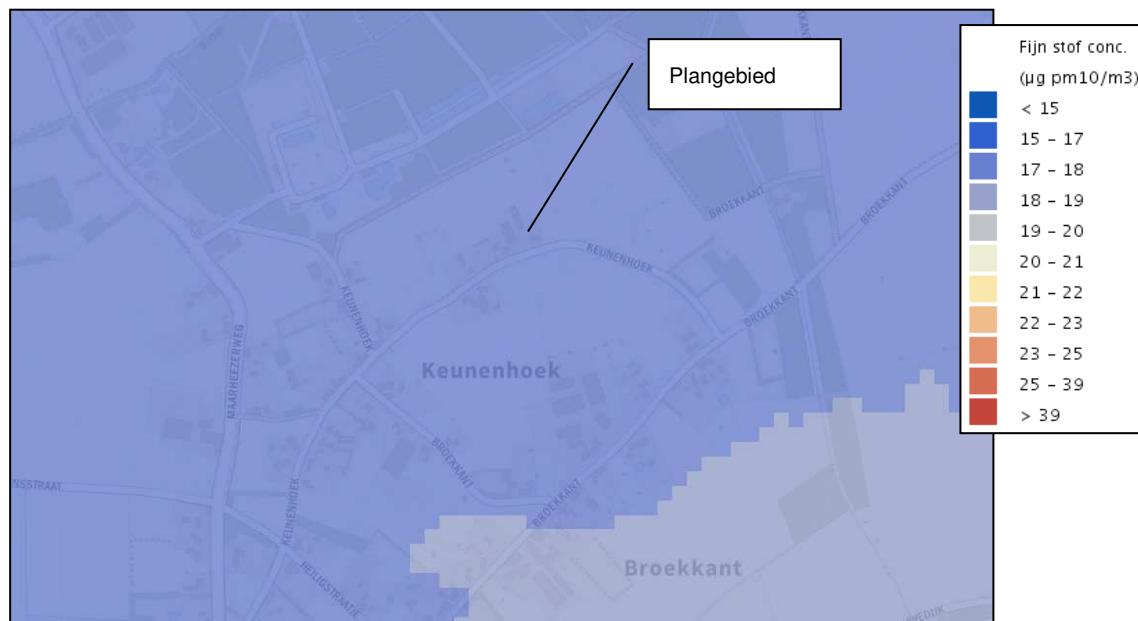
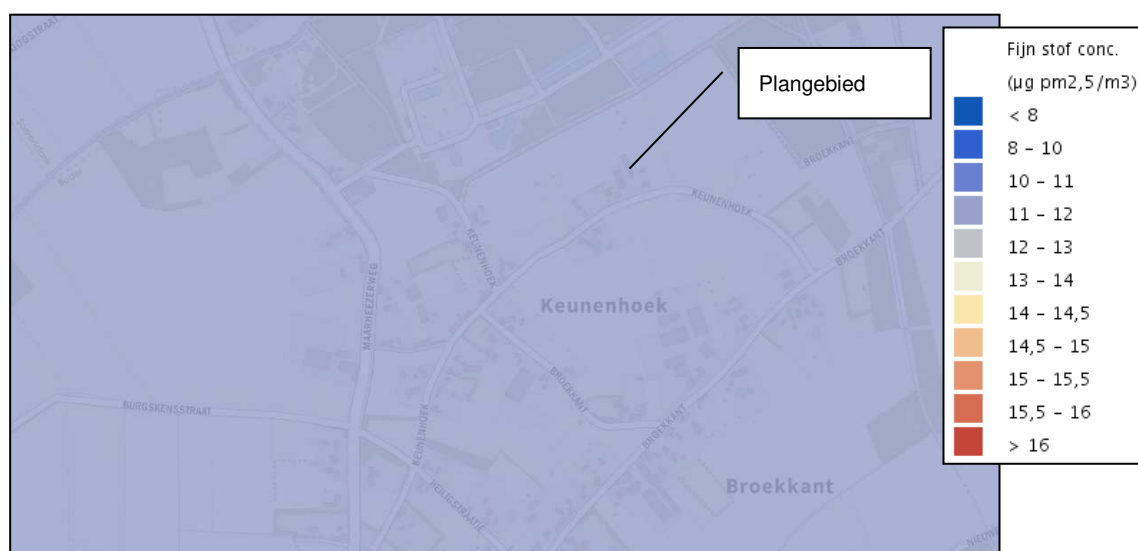
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

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

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied en directe omgeving weer.

Figuur 13 Fijnstof 2017 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)Figuur 14: Fijnstof 2017 $\text{PM}_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

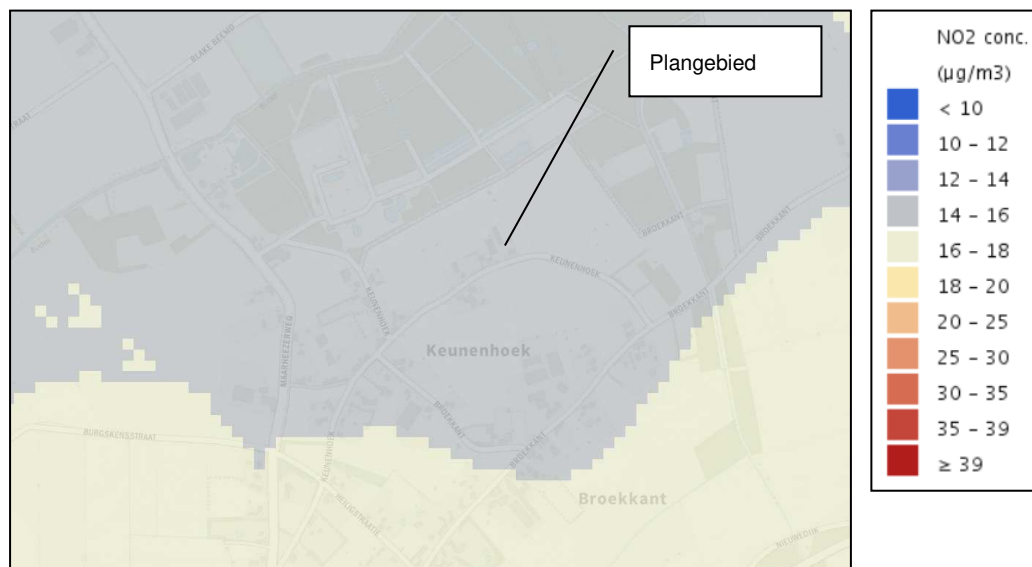
Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 17-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar.

4.6.4.3 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 15: Stikstofdioxide 2017 voor het plangebied (Bron: Atlas leefomgeving)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 18-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

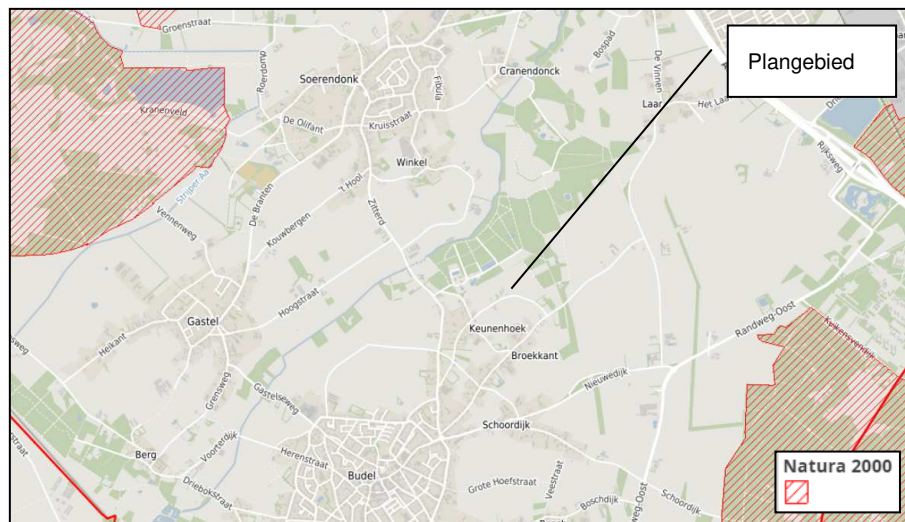
4.7 Externe veiligheid

4.7.1 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).



gevoegd. Deze beoogde herbestemming heeft op een dergelijke afstand geen invloed op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

4.8.3 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. Om de herbestemming te realiseren wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Er vindt sloop plaats van drie gebouwen met een gezamenlijke omvang van 104 m². Deze gebouwen zijn laag en tochtig. Deze sloop is zeer gering en heeft geen significante gevolgen voor flora of fauna tot gevolg. Er zijn dan ook geen flora en fauna waarden in het geding. Een flora en faunaonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.9 Water

4.9.1 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 op de planlocatie 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.

4.9.2 Beleidskader

4.9.2.1 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' geeft de doelen van het waterschap weer voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016-2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap

naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.

4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

4.9.2.2 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.

Binnen het plangebied vindt een afname van verhard oppervlak plaats. Drie gebouwen met een gezamenlijke omvang van 104 m² worden gesloopt. 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.

4.9.2.3 *Klimaatvisie Cranendonck*

De gemeente Cranendonck heeft de visie Klimaatbestendig Cranendonck opgesteld. Deze klimaatvisie voor Cranendonck is tot stand gekomen vanuit de 2018 uitgevoerde klimaatstresstesten, gevolgd door een klimaatdialoog en een klimaatagenda in 2019. Klimaatbestendig Cranendonck heeft veel raakvlakken met het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025, en verschillende punten uit de klimaatagenda zijn in dit plan opgenomen. Dit Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 wordt hierna toegelicht.

4.9.2.4 *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025*

Inleiding

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

Visie voor afvalwater

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

Visie hemelwater

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

Visie op grondwater

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

Visie op een veranderend klimaat

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

Visie op oppervlaktewater

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

Uitwerking beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

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

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

Tabel 3: Tabel met beleid voor omgang met hemelwater, naar ontwikkeling uitgesplitst

4.9.2.5 Attentiezone waterhuishouding

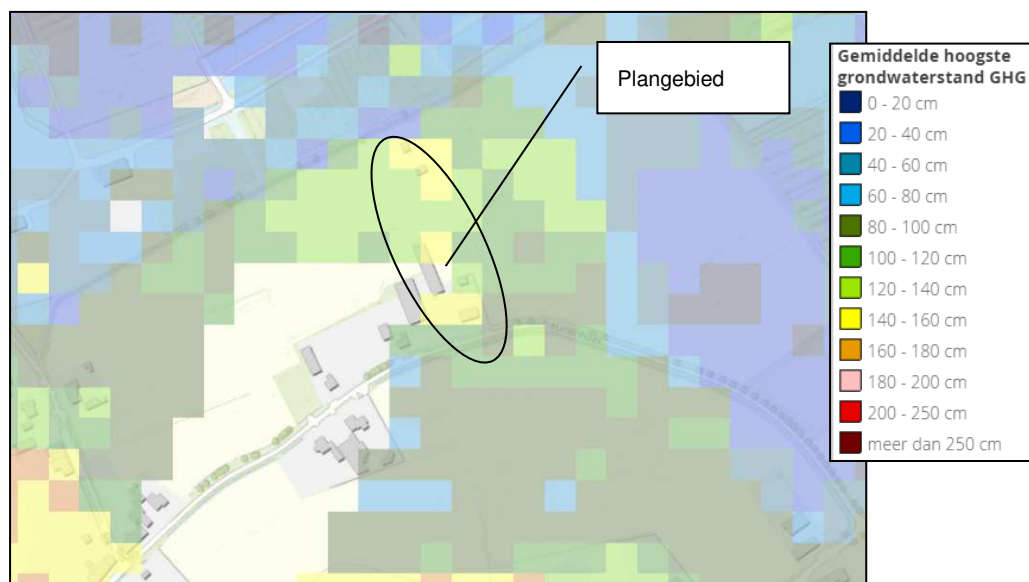
Het plangebied is gelegen ten zuiden van een waterwinbedrijf en is gelegen in een attentiegebied voor de waterhuishouding. Dit is ook middels een dubbelbestemming verankerd in het vigerende bestemmingsplan. Deze dubbelbestemming is in dit bestemmingsplan overgenomen. Dit plan heeft geen gevolgen voor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



Figuur 18: Ligging van het plangebied in de attentiezone waterhuishouding

4.9.3 Waterparagraaf

Binnen het plangebied vindt een afname van verharding plaats. De ontwikkeling is hiermee hydrologisch neutraal. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. De bodem bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgronden bestaande uit lemig fijn zand (zEZ23). De GHG bedraagt circa 100 tot 160 cm-mv. Hiermee is het plangebied geschikt voor waterinfiltratie. Navolgende figuur geeft een kaart met de GHG ter plaatse van het plangebied.



Figuur 19: GHG ter plaatse van het plangebied

Voor wat betreft de omgang met hemelwater en afvalwater vinden geen veranderingen plaats. Alleen afvalwater wordt opgenomen in het gemeentelijk rioolstelsel. In het buitengebied is het verboden om hemelwater aan te bieden. Het hemelwater wordt op eigen terrein verwerkt. Er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd.

4.9.4 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-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

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

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

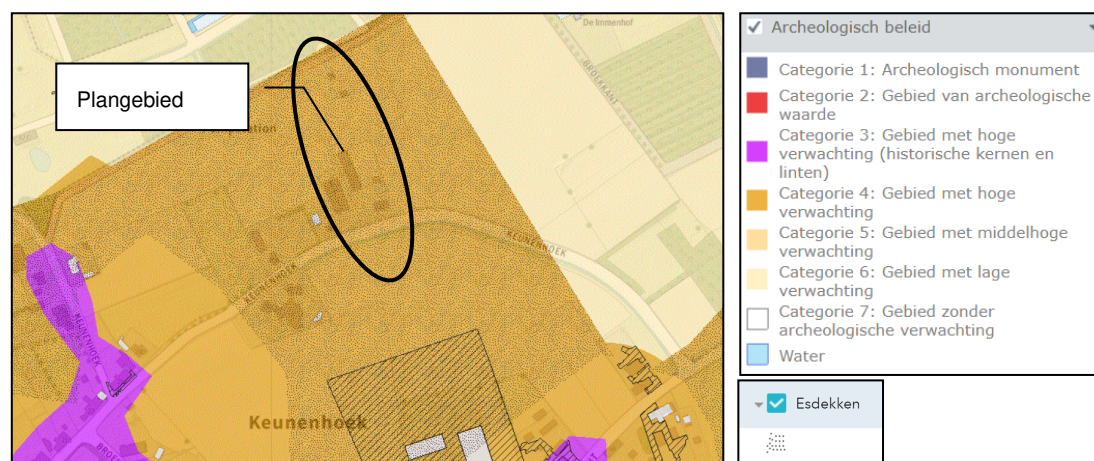
4.10.1 Beleidskader

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een 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.

4.10.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied

Navigolende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 20: Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied aangeduid

Het plangebied is op de erfgoedkaart aangeduid als gelegen in 'Categorie 4' (Gebied met een hoge archeologische verwachting), met een esdek. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

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.

4.10.3 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de gemeente Cranendonck zijn de cultuurhistorische (landschap)waarden binnen de gemeente aangeduid.

Het plangebied is gelegen binnen de gebiedsregio De Kempen. De Kempen maakt onderdeel uit van het zwak golvende dekzandplateau dat doorsneden wordt door de bovenlopen van de beeksystemen Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. Het plateau bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. De dekzandruggen hebben een grofzandige en arme bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Op plaatsen met leem in de ondergrond stagneert regenwater en lagen destijds kleinere veenkussens. Daar zijn veelal vennen ontstaan. Van noordwest naar zuidoost ligt een breuklijn die de westgrens vormt van de Centrale Slenk. Hierdoor maakt het noorden en oosten van de Kempen deel uit van de Centrale Slenk.

Een gedeelte van de bebouwingsconcentratie Keunenhoek is aangeduid als 'Cultuurhistorisch Ensemble'. De Keunenhoek betreft volgens de Cultuurhistorische waardenkaart een driehoekig plein met 6 boerderijen er rondom en één erop, met langs de erop aansluitende bochtig verlopende wegen nog verspreid 10 boerderijen. Samen dus 16. Het pleintje ligt te midden van drie open akkers. In Keunenhoek is fraaie boerderijbebouwing te vinden uit de 18^e en 19^e eeuw. Het plangebied is niet in dit ensemble gelegen, maar de Keunenhoek is aangeduid als een lijn van redelijk hoge waarde.

De herbestemming leidt niet aantasting van cultuurhistorische waarden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.11 Mer-beoordeling

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 één agrarische bedrijfswoning naar een woonbestemming. 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 voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.”

Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat *“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.”*

De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld *“dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd.”*

Dit leidt ertoe dat de beoogde herbestemming niet valt aan te merken als ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen, dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m²’.

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 aangebracht ter plaatse van de woning aan Keunenhoek 33, de te behouden schuur en het erf en de tuin rondom de woning. Hierdoor wordt in samenhang met de beoogde herbestemming een gedeelte van het plangebied bestemd als 'Agrarisch met Waarden – 1', conform de omliggende gronden.

5.4.2 Groen – Landschappelijke inpassing

De woning aan Keunenhoek 33 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 Wonen

De bedrijfswoning aan Keunenhoek 33 met te behouden bijgebouw en siertuin worden bestemd als 'Wonen' met agrarische hobbymatige nevenactiviteiten. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Er is één woning met bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken toegestaan. Tevens is in de regels toegestaan dat één schuur met een omvang van maximaal 380 m² is toegestaan. Dit gebouw is in gebruik als bijgebouw bij de woning en voor agrarische hobbymatige nevenactiviteiten door de initiatiefnemer.

5.4.4 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Dit zijn gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

5.4.5 Waarde - Beschermingszone natte natuurparel

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

6 FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Met herbestemming van het plangebied wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een passende andere herbestemming. Ten behoeve van deze herbestemming wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Cranendonck waarin afspraken over kostenverhaal zijn verankerd. De initiatiefnemer draagt zorg voor kosten die voortvloeien uit dit bestemmingsplan. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Wettelijk vooroverleg

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 Omgevingsdialoog

Ten behoeve van deze bestemmingsplanwijziging heeft op 23 12 2020 de Omgevingsdialoog plaatsgevonden. In het kader van de omgevingsdialoog is één reactie ontvangen. De inhoud van deze reactie had betrekking op twee zaken. Stand van zaken voor wat betreft bodemonderzoek en bouwkundige staat van de te behouden schuur.

Het uitgevoerde bodemonderzoek maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied is medio 2019 op de te behouden schuur het asbestgolfplaten dak gesaneerd en zijn geïsoleerde sandwichpanelen gemonteerd. In de omgevingsdialoog is de vraag gesteld of de kapconstructie/spanten daarbij bekeken/gecontroleerd zijn. In opdracht van de initiatiefnemer heeft Meeuwissen Bouwadvies een onderzoeksrapport opgesteld. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.