

Bestemmingsplan Klein Schoot 38 te Budel-Schoot

Omschakeling voormalig agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf

Gemeente Cranendonck

Toelichting

Toelichting bestemmingsplan Klein Schoot 38 te Budel-Schoot

Gemeente Cranendonck

Planlocatie: Klein Schoot 38
6023 RB Budel-Schoot

Opgesteld door : Bergs Advies B.V. / vanBuiten b.v.

Datum: 25 juni 2024

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.1706.BPBG3084-VAS1

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 PLANGEBIED	5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4 LEESWIJZER	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 HUIDIGE SITUATIE	8
2.1.1 Ontwikkelingen in tijd	11
2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE	14
2.3 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN KWALITEITSVERBETERING	16
3. BELEIDSKADER	20
3.1. RIJKSBELEID	20
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	20
3.1.2. Ladder voor duurzame ontwikkeling	20
3.2. PROVINCIAAL BELEID	21
3.2.1. Brabantse Omgevingsvisie	21
3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	22
3.3. REGIONAAL BELEID	26
3.3.1. Metropoolregio Eindhoven	26
3.4. GEMEENTELIJK BELEID	26
3.4.1. Structuurvisie 2024	26
3.4.2. Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck	28
4. OMGEVINGSASPECTEN	31
4.1. INLEIDING	31
4.2. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	31
4.3. BODEMKWALITEIT	32
4.4. LUCHTKWALITEIT	32
4.5. GELUID	34
4.6. GEUR	36
4.7. EXTERNE VEILIGHEID	37
4.8. GEZONDHEID	37
4.9. NATUUR EN LANDSCHAP	38
4.9.1. Gebiedsbescherming	38
4.9.2. Soortenbescherming	41
4.10. WATER	41
4.11. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	44
4.12. KABELS EN LEIDINGEN	46
4.13. VERKEERSKUNDIGE ASPECTEN	46
4.14. (VORMVRIJE) M.E.R.-BEOORDELING	49
4.15. VEILIGHEID EN DUURZAAMHEID	50
4.15.1. Asbest	50
4.15.2. Energie	50
4.15.3. (Brand)veiligheid	50
5. JURIDISCHE PLANOPZET	51
5.1. INLEIDING	51
5.2. TOELICHTING OP DE VERBEELDING	51
5.3. TOELICHTING OP DE REGELS	51
5.3.1. Inleidende regels	51

5.3.2.	<i>Bestemmingsregels</i>	51
5.3.3.	<i>Algemene regels</i>	51
5.3.4.	<i>Overgangs- en slotregels</i>	52
6.	UITVOERBAARHEID	53
6.1.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
6.2.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	53
6.2.1.	<i>Vooroverleg</i>	53
6.2.2.	<i>Zienswijzen en vaststelling</i>	53
6.2.3.	<i>Omgevingsdialoog</i>	53
BIJLAGE 1	LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN	54
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK INDUSTRIELAWAAI	55
BIJLAGE 3	RESULTATEN GELUIDSMETINGEN ODZOB	56
BIJLAGE 4	AERIUS BEREKENINGEN	57
BIJLAGE 5	WEERGAVE HEMELWATERVOORZIENINGEN	58
BIJLAGE 6	NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	59

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie aan Klein Schoot 38 te Budel-Schoot is tot 2011 een volledig in werking zijnde intensieve veehouderij (zeugen- en vleesvarkens) aanwezig geweest. Het bedrijf leek toen nog voldoende toekomstperspectief te hebben, maar wegens gezondheidsproblemen van de toenmalige eigenaar (lees: vader) is er tot een (gedwongen) koerswijziging besloten. Vanaf 2011 zijn de agrarische activiteiten langzaam afgebouwd en is begonnen met het ontwikkelen van een nevenactiviteit teneinde voldoende inkomsten te kunnen blijven genereren. Deze nevenactiviteit is opgezet door de zoon van de toenmalige eigenaar en daar hij de toekomst van het bedrijf in handen heeft, is in 2015 besloten tot een algehele omschakeling van het agrarisch bedrijf naar bedrijfsmatige verhuur van opslagruimtes, handel in bouwmaterialen en een hondenpension.

Sinds 2011 heeft (en hebben) de eigenaar (eigenaren) altijd een transparante communicatie onderhouden met de gemeente Cranendonck en haar blijvend geïnformeerd over de ontstane gezondheidsproblemen en de wijze waarop invulling is gegeven aan alternatieve inkomstenbronnen. Met name de zoon is een sterk drijvende kracht geweest achter de hervormingen en dit heeft geleid tot een gezond en goed lopend niet-agrarisch bedrijf binnen de bestaande gebouwen.

De feitelijke gewijzigde activiteiten binnen de locatie zijn tot op heden niet in juridisch-planologische zin verankerd in het bestemmingsplan. Om dit te kunnen regelen is op 19 mei 2016 een eerste principeverzoek ingediend bij de gemeente. Op 9 september 2020 is door het college positief beslist op het principeverzoek en zijn enkele voorwaarden gesteld waarbinnen medewerking verleend kan worden aan de gewenste herziening van het bestemmingsplan voor de locatie. Vervolgens heeft ook de gemeenteraad op 22 december 2020 ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling. Op grond hiervan resteert het opstarten en doorlopen van de formele planologische procedure om te komen tot de gewenste herziening van het bestemmingsplan. Onderhavige toelichting vormt een onderdeel hiervan.

1.2 Plangebied

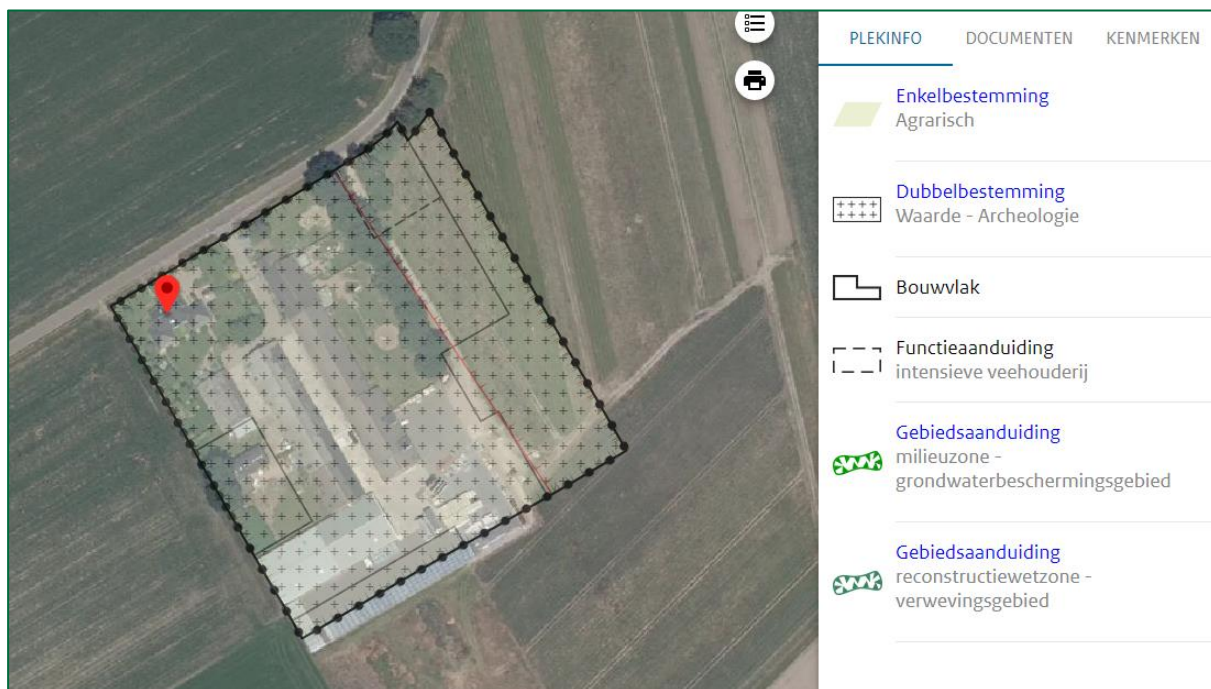
Het plangebied ligt ten zuiden van de kern van Budel in het overgangsgebied tussen de kernen Budel en Budel-Schoot. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Budel, sectie L nummers 1585, 1586 en 1587. De locatie grenst aan de noordzijde aan de weg Klein Schoot. In de overige windrichtingen bevinden zich direct grenzend aan de locatie agrarische (cultuur)gronden. Ten noord-oosten van de locatie loopt de Fabriekstraat welke in directe verbinding staat met de verdere ontsluiting van de locatie richting de provinciale wegen en de Rijksweg A2.



Figuur 1.2.1: Ligging plangebied (bron: www.pdok.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Klein-Schoot 38 is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied' dat op 13 september 2011 door de gemeenteraad is vastgesteld. Op grond van dit plan geldt voor de locatie de enkelbestemming 'Agrarisch'.



Figuur 1.3.1. Uitsnede bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Er is sprake van een aanduiding intensieve veehouderij met een aangeduid bouwvlak. Wijziging van het agrarisch bedrijf naar een andersoortige functie is in principe mogelijk middels de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Echter, de functiewijziging op onderhavige locatie naar een niet-agrarisch bedrijf is niet (geheel) passend binnen de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.8.7 van het bestemmingsplan. Deze bevoegdheid kan uitsluitend toegepast worden binnen de aanduiding 'overige – bebouwingsconcentratie', waar onderhavige locatie geen onderdeel van uitmaakt. Overige voorwaarden als 'kleinschalige activiteit', 'uitbreiding van bestaande bebouwing is niet toegestaan', 'geen opslag buiten de gebouwen', zijn ook niet passend bij het planvoornemen. Om die redenen is medewerking aan het planvoornemen (enkel) mogelijk middels een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Er zal sprake zijn van een niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 2. Er is geen sprake van detailhandel of een publieksgerichte voorziening en omliggende (agrarische) bedrijven en andere functies worden niet belemmerd (in hun ontwikkeling). Gezien de sanering van de intensieve veehouderij is sprake van een serieuze afname van uitstoot van ammoniak, geur en fijnstof in het gebied. Met de verwijdering van de agrarische bedrijfsbestemming in zijn geheel, een (definitieve) verbetering van de plaatselijke (milieu-hygiënische) situatie.

Op grond van artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt voor onderhavige locatie een nieuw bestemmingsplan vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de ontwikkelingen in de afgelopen jaren om te komen tot de nieuwe, gewenste situatie. Tevens wordt in dit hoofdstuk de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het geldend rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven en wordt gemotiveerd hoe het planvoornemen passend is binnen de diverse beleidskaders die op de gewenste ontwikkeling van toepassing zijn.

In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische regeling toegelicht. Hoofdstuk 6 heeft betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Er is een enorme transitie gaande op het platteland. Het aantal klassieke agrarische ondernemers neemt af en er ontstaan vormen van multifunctionele landbouw. Veel veehouderijen staken hun activiteiten en stallen komen leeg te staan. Deze leegstand is groeiende en zal ook tot 2030 naar verwachting alleen maar toenemen. De locatie van de initiatiefnemer behoort eveneens tot de categorie van vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing.

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Budel, in de driehoek die verder gevormd wordt door de kern Budel-Schoot en het bedrijventerrein Airpark Budel. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit landbouwgronden met meerdere burgerwoningen en enkele bedrijfslocaties. Op een afstand van ca. 300 m. ten (noord-)oosten is sprake van lintbebouwing aan de Fabriekstraat, als uitloper van de kern Budel. Op ongeveer dezelfde afstand ten westen van de locatie bevinden zich enkele geclusterde burgerwoningen, welke behoren tot het buurtschap Klein-Schoot. De planlocatie is op relatief ruime afstand gelegen van omliggende functies. De dichtstbijzijnde woning is te vinden op een afstand van ca. 130 m. ten westen van het plangebied.



Figuur 2.1.1. Links het noord-westelijke puntje van het plangebied met rechts achterin de dichtstbijzijnde woning (bron: Cyclomedia)

De Fabriekstraat vormt een verbindingsweg tussen de kern van Budel en het bedrijventerrein Airpark Budel. Via deze ontsluiting is het tevens mogelijk om relatief snel richting Weert en de Rijksweg A2 te komen.



Figuur 2.1.2. Zicht vanuit noord-oostelijke hoek planlocatie richting lintbebouwing Fabriekstraat



Figuur 2.1.3. Zicht vanuit planlocatie richting noorden

Op Klein-Schoot 38 te Budel-Schoot is tot 2011 een volledig in werking zijnde intensieve zeugen- en vleesvarkenshouderij aanwezig geweest. Vanaf 2011 is wegens gezondheidsproblemen van vader gedwongen gestopt met de zeugenhouderij en is de vleesvarkenshouderij blijven bestaan. Tevens is toen gestart met nevenactiviteiten naast het nog bestaande agrarisch bedrijf, teneinde voldoende inkomsten te kunnen blijven genereren. Vanaf 2015 is een algehele omschakeling van het bedrijf noodzakelijk gebleken met als gevolg dat in 2016 volledig gestopt is met de vleesvarkenshouderij en is omgeschakeld naar bedrijfsmatige verhuur van opslagruimtes.

Er is sprake van één bedrijf op de locatie, zijnde het verhuurbedrijf. Daarnaast is op de locatie een hondenpension aanwezig, welke ruimte huurt van het verhuurbedrijf. Inpandig betreft het een oppervlakte van ca. 350 m², daarnaast een buitenruimte c.q. speelweide met een omvang van ca. 2.700 m². Het pension is reeds sinds 2015 op de locatie als zodanig vergund (nr. 1813881, dd. 29-05-2015). Tot slot is als nevenactiviteit bij het verhuurbedrijf sprake van handel in bouwmaterialen. Ook deze ruimte wordt gehuurd van het verhuurbedrijf.

De verhuur van opslagruimtes geschiedt veelvuldig aan startende ondernemers/zzp'ers die hun bedrijf aan het opstarten zijn en daarmee uit hun eigen garage zijn gegroeid, maar nog te klein zijn om zich te kunnen vestigen op een (duur) industrieterrein. Tevens bestaat het klantenbestand uit particulieren die op zoek zijn naar (tijdelijke) opslag van huisraad. In de opslagruimtes worden geen milieubelastende of gevaarlijke stoffen opgeslagen.

De handel in bouwmaterialen is slechts beperkt zichtbaar op de locatie. De feitelijke werkzaamheden ter plaatse zijn hoofdzakelijk administratief van aard. De bouwmaterialen worden via het internet ingekocht, vervolgens doorverkocht en direct ter plaatse geleverd. Echter kan het voorkomen dat de bouwmaterialen tijdelijk opgeslagen dienen te worden (ca. 10% van de verhandelde materialen). Op een later tijdstip wordt het materiaal alsnog verkocht aan bouwbedrijven in de regio. Doordat het materiaal in principe niet voor afnemers te bezichtigen is en het materiaal direct geleverd wordt aan de afnemer op de projectlocatie, is er geen sprake van detailhandel ter plaatse. Er is geen sprake van een baliefunctie en ook wordt het niet toegestaan de locatie te gebruiken als afhaalpunt voor de inernetverkoop.

Op dit moment worden binnen de locatie nog enkele cliënten van Novafarm gehuisvest. Dit komt voort uit een reeds jarenlange samenwerking met de organisatie Novafarm-Grip van waaruit cliënten worden geplaatst, die verslaafd zijn geweest en weer een normaal ritme wensen op te bouwen. Dit samenwerkingsverband is eindig. De huisvesting wordt om deze reden niet positief bestemd in dit plan.

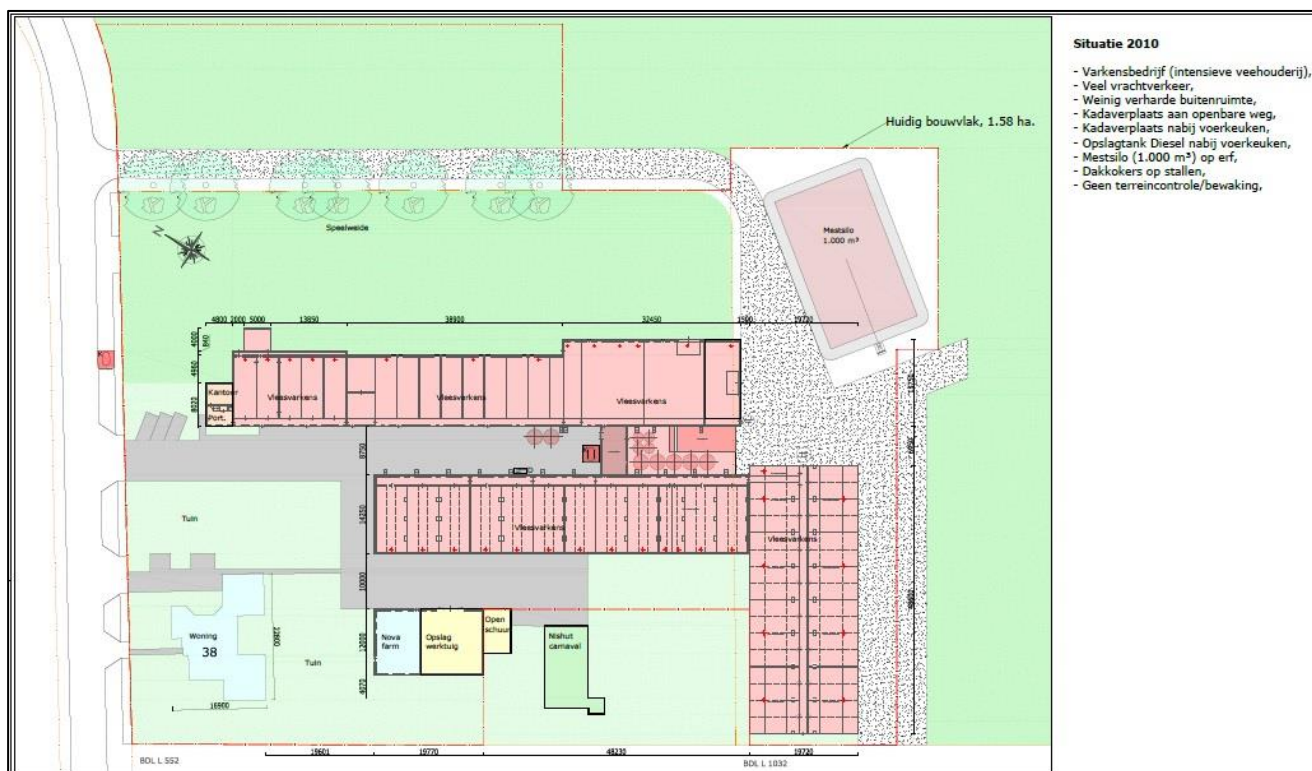
De bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing binnen de locatie is opgenomen in onderstaande tabel (peildatum 2010).

Functie	Oppervlakte
Varkensstal 1	1.363 m ²
Varkensstal 2	969 m ²
Varkensstal 3	966 m ²
Voerkeuken	225 m ²
Mestsilo	850 m ²
Bijgebouwen (Nova Farm en opslag)	277 m ²
Totaal	4.650 m²

2.1.1 Ontwikkelingen in tijd

Periode tot 2011

Tot 2011 was op Klein Schoot 38 enkel een agrarisch bedrijf (intensieve veehouderij) aanwezig t.b.v. het houden van varkens. De oppervlakte van het agrarisch bouwvlak bedraagt 1.58 ha., waarvan 1,49 ha. gebruikt mocht worden voor de intensieve veehouderijtak.



Afbeelding 2.1.1.1. Bestaande situatie in 2010



Afbeelding 2.1.1.2. Luchtfoto locatie zijnde varkensbedrijf

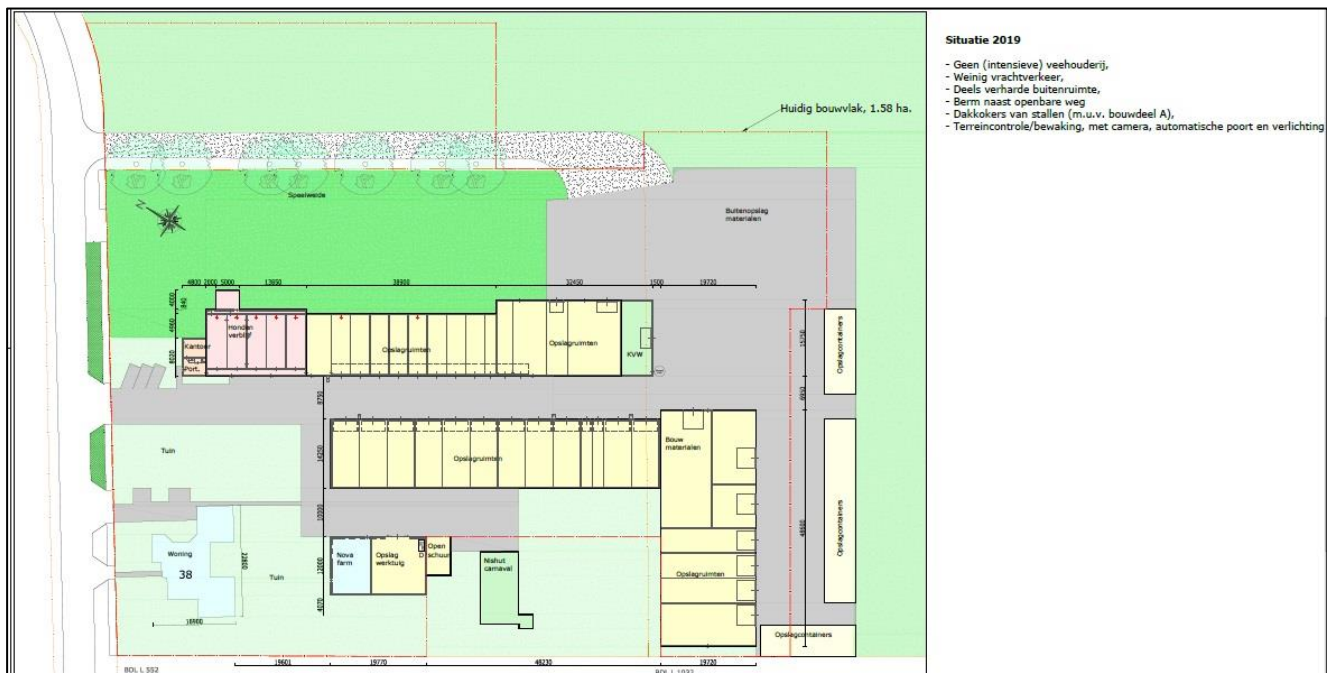
Periode 2011 – 2021



Afbeelding 2.1.1.3. Luchtfoto locatie 2011

In de periode van 2011 tot heden hebben meerdere wijzigingen plaatsgevonden op de locatie, betreffende de ontplooiing van (neven)activiteiten en de aanwezigheid van de bedrijfsbebouwing. In vogelvlucht hebben de volgende ontwikkelingen plaatsgevonden:

- Beëindiging van de zeugentak in 2011, welke in de oostelijk gelegen stallen zaten. In deze stallen is toen begonnen met het oprichten van opslagunits t.b.v. de verhuur. De overige stallen zijn in gebruik gebleven voor het houden van vleesvarkens
 - In 2015 is met de gehele varkenshouderij gestopt en zijn ook de overige stallen omgebouwd tot opslagunits
 - De bouwwerken en voorzieningen expliciet ten behoeve van de varkenshouderij zijn gesloopt c.q. verwijderd: dakkokers (grotendeels), voersilo's, voerkeuken, kadaverplaats en spoelplaats
 - Aan de oostzijde, direct achter de bedrijfsbebouwing zijn aparte opslagcontainers geplaatst, als gevolg van toenemende vraag naar opslagruimte.
 - De bestaande mestsilo is geheel verwijderd
 - De buitenruimte is deels verhard
 - Naast de openbare weg is een berm gecreëerd
 - Het terrein is voorzien van bewaking d.m.v. camera's, verlichting en een elektrische poort



Afbeelding 2.1.1.4. Situatie anno 2019



Afbeelding 2.1.1.5. Enkele foto's van het terrein met de opslagruimtes, alsmede de containers op het achter terrein



Afbeelding 2.1.1.6. Hoofdtoegang met elektrische toegangspoort, enkel te openen door bevoegden.



Afbeelding 2.1.1.7. Luchtfoto situatie zomer 2021

2.2 Toekomstige situatie

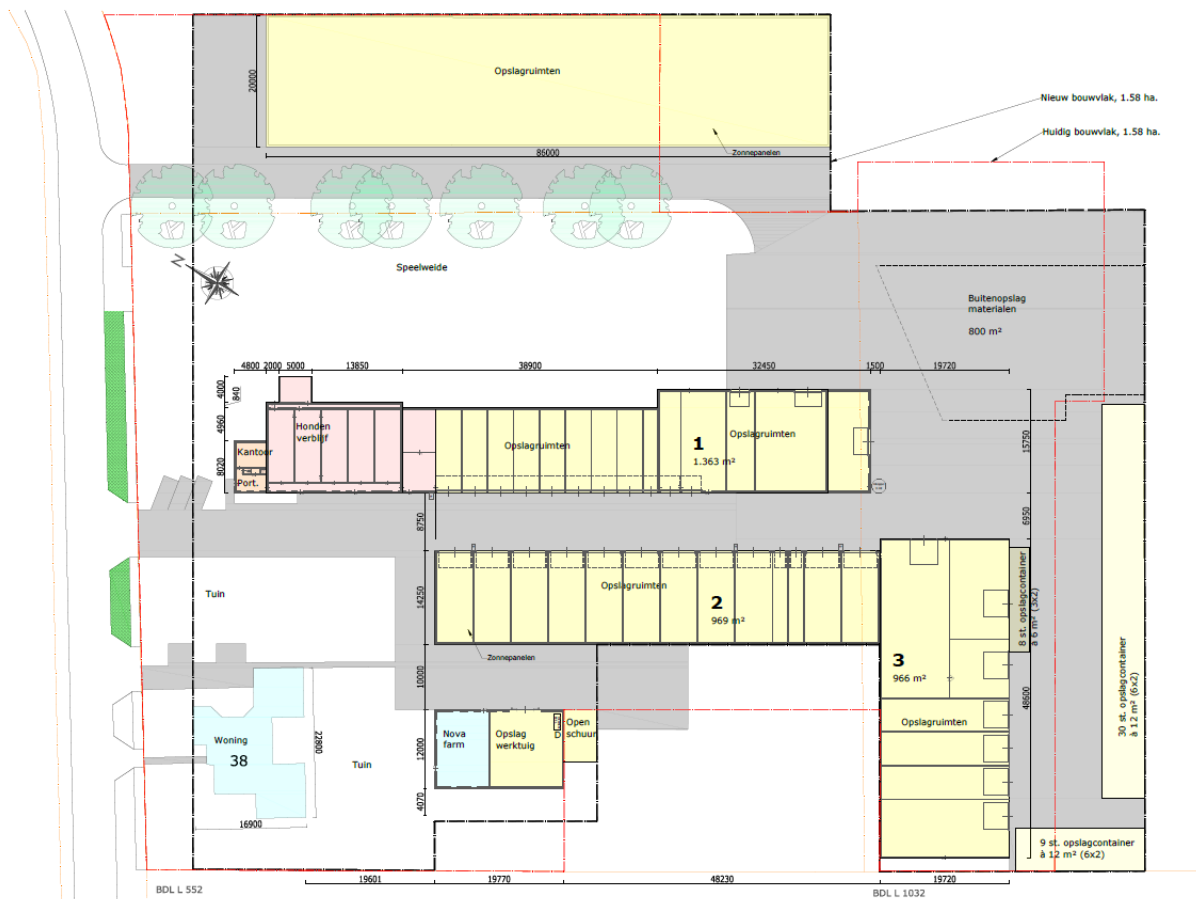
Initiatiefnemer wenst het bedrijf toekomstbestendig te maken door nog enkele ontwikkelingen door te voeren. Op korte termijn betreft dit:

- Het vervangen van de oude daken en het plaatsen van zonnepanelen op alle daken, inclusief de aparte opslagcontainers (ten tijde van opstelling van dit bestemmingsplan reeds in gang gezet, vanwege verkregen SDE-subsidie)
- Uitbreiden van de voorzieningen t.b.v. de bewaking van het terrein, met name d.m.v. een tweede elektrische poort bij de secundaire entree
- Het gehele terrein wordt voorzien van een passende groene erfbeplanting (inpassingsplan) met tevens aandacht voor een nette en schone entree d.m.v. grastegels

Naast de bestaande speelweide, aan de oostzijde van het plangebied bestaat de mogelijkheid voor het oprichten van een extra loods, ten behoeve van extra opslagruimtes voor de verhuur.

Zie ook onderstaande afbeelding 2.2.1. Deze loods heeft een maximale omvang van 1.720m² en zal eveneens geheel voorzien worden van zonnepanelen. Qua vormgeving, kleur en materiaalgebruik van de loods zal worden aangesloten bij de reeds bestaande gebouwen binnen de locatie.

Met de totale ontwikkeling zal het bestaande bouwvlak van 1,58 ha. niet overschreden worden.



Afbeelding 2.2.1. Gewenste situatie in toekomst (ca. 2025)

Het gewenst ruimtebeslag (= bedrijfsbebouwing) in de eindsituatie is als volgt:

Functie	Oppervlakte
Opslagruimte t.b.v. verhuur – 1	978 m ²
Hondenpension	350 m ²
Kantoor	35 m ²
Opslagruimte t.b.v. verhuur – 2	969 m ²
Opslagruimte t.b.v. verhuur – 3	966 m ²
Opslagcontainers	520 m ²
Bijgebouwen (Nova Farm en opslag)	277 m ²
Subtotaal	4.095 m²
Toekomstige loods	905 m ²
Totaal	5.000 m²

Per saldo is in de eindsituatie sprake van een toename aan ruimtebeslag vanwege bebouwing van ca. 350 m² ten opzichte van de uitgangssituatie. Naast de bebouwing is er tevens sprake van ruimtebeslag vanwege erfverharding. Buitenopslag wordt niet toegestaan en als strijdig gebruik opgenomen in de regels.

Voor het gehele plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie paragraaf 2.3.

2.3 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Brabantse Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' opgenomen. In het provinciale beleid zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden.

In artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied gepaard gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Dit principe omvat kort samengevat dat er enerzijds ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap –in de brede zin– versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is zowel landschappelijke inpassing als een kwaliteitsverbetering vereist.

2.3.1 Landschappelijk inpassingsplan

Ten behoeve van het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat is vormgegeven rekening houdend met de beleidskaders, de kennis van landschap en de locatie, alsmede de wensen van de initiatiefnemer.

De locatie is gelegen in een relatief open landschap. Groenelementen zijn met name aanwezig evenwijdig aan wegen en rondom bestaande percelen. Er is sprake van een kleinschalig karakter.

Als uitgangspunten bij de landschappelijke inpassing van het plangebied gelden:

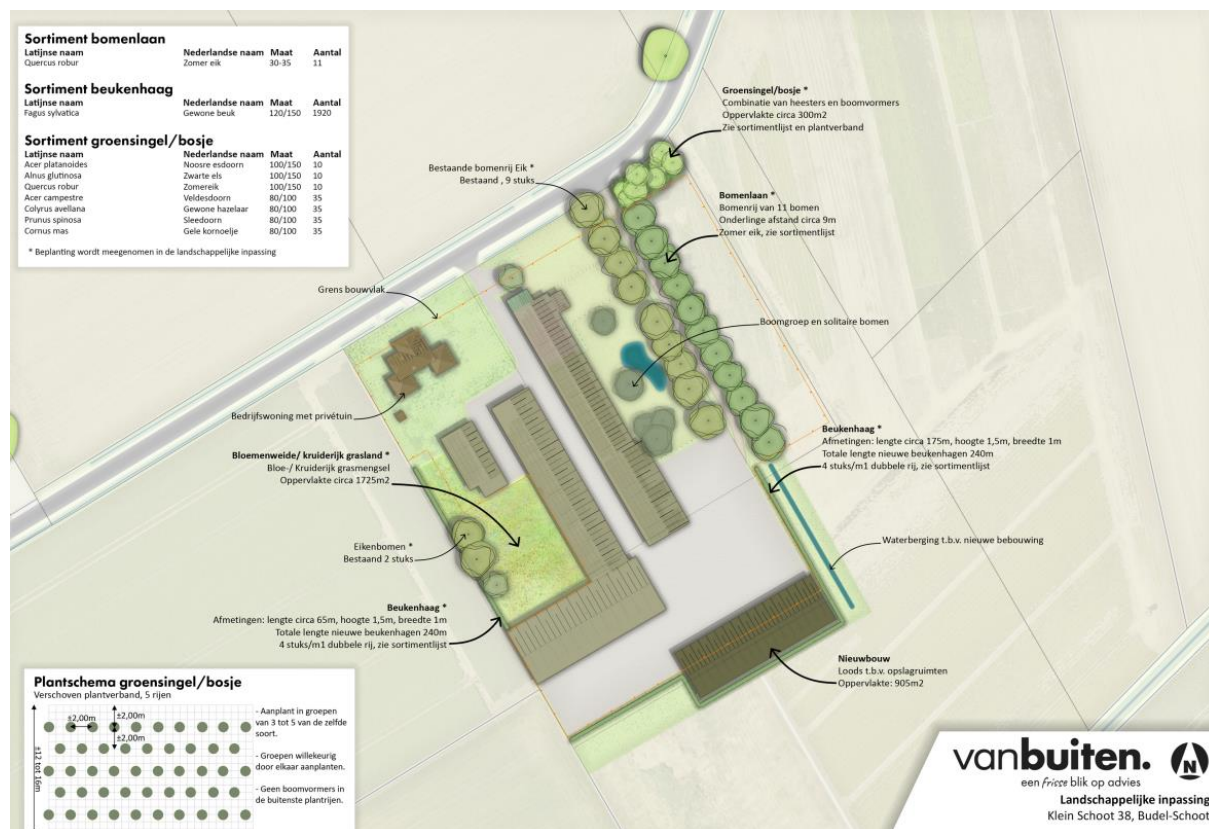
- De bestaande landschapselementen op en langs het perceel blijven behouden. De houtsingel aan de straatkant (noordoost) wordt kwalitatief versterkt.
- Er wordt een groene inpassing gerealiseerd rondom het gehele bouwvlak. De omvang van de elementen is afgestemd op de feitelijke beschikbare ruimte.
- Initiatiefnemer wenst met name een strakke, smalle, groenblijvende erfafscheiding. Evenwijdig aan de bestaande tweede inrit wordt gekozen voor een robuustere afscheiding.

Voor onderhavige locatie is gekozen om te komen tot een inpassingsplan dat met name zorgt voor een zachtere overgang tussen de bedrijfsbebouwing en het omliggende open akkercomplex aan de zuid-oost-, zuid- en zuid-west zijde. Reden hiervoor is het ontbreken van enige afscheiding aan deze zijden in de huidige situatie wat zorgt voor een direct en open zicht op de bestaande bebouwing en erfverharding.

Gekozen wordt voor een afscheiding middels een beukenhaag. De direct aangrenzende gronden zijn niet in eigendom van initiatiefnemer, een dergelijke strakke afscheiding voldoet niet alleen aan het gewenste beeld van initiatiefnemer, maar is tegelijkertijd het meest wenselijk om geen afbreuk te doen aan de bruikbaarheid van deze (productie)gronden.

Aan de oostzijde van de locatie is een bomenrij aanwezig welke in de huidige situatie zorgt voor een natuurlijke afscheiding. Het inpassingsplan voorziet in een aanvullende bomenrij (eikenlaan) evenwijdig

aan de tweede inrit, zodat er opnieuw sprake zal zijn van een natuurlijke afscheiding. Aan de straatzijde ten oosten van de tweede inrit zal een kleinschalig bosplantsoen zorgen voor een natuurlijke barrière.



Figuur 2.3.1.1. Landschappelijk inpassingsplan

Aan de westzijde van het bouwvlak wordt een stukje kruiden- en faunairijk grasland aangelegd. Het grasland bevat kruiden en grassen, maar bovenal komen hierin veel bloemen voor die zeer aantrekkelijk zijn voor bijen, vlinders en andere insecten. Het hoge gras zorgt daarbij voor goede schuilmogelijkheden voor kleine zoogdieren en/of vogels.

Beheer en onderhoud

De landschapselementen worden eenmaal per jaar onderhouden. De beukenhagen en aanwezige bomen worden gesnoeid of bijgeknipt zodat deze er strak uit blijven zien. Het kruidenrijk grasland wordt eenmaal per jaar gemaaid om strooiselophoping, verruiging en verbossing te voorkomen.

Het inpassingsplan is in bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Ten behoeve van de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' toegekend aan de gronden waarop de inpassing is gesitueerd.

2.3.2 Kwaliteitsverbetering

In artikel 3.9 van de provinciale Omgevingsverordening wordt een verantwoording van de kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de provinciale beleidskaders worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst. De omvang

van de bestemmingswinst wordt berekend door de huidige en toekomstige waarde van de gronden met elkaar te vergelijken op basis van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR).

Voor de normering van de bestemmingen is uitgegaan van een niet- agrarisch bedrijf tot een milieucategorie 2, waarbij het gaat om opslaggebouwen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. De gemeente Cranendonck heeft geen vastgestelde normbedragen voor de berekening van de kwaliteitsverbetering. Voorgesteld wordt de volgende bedragen te hanteren:

- Bedrijfsbestemming bebouwd € 75,-/m²
- Bedrijfsbestemming onbebouwd € 45,-/m²
- Bedrijfswoning € 150,-/m²
- Agrarische grond € 7,-/m²
- Gronden voor landschappelijke inpassing € 1,-/m²

Binnen het plangebied wordt een agrarische bedrijfsbestemming herbestemd naar een bedrijfsbestemming. Het bouwvlak voor de bedrijfsbestemming is qua omvang gelijk aan het bouwvlak van de vigerende agrarische bestemming.

Voor de omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming geldt dat sprake is van een waardevermeerdering van € 443.088,-. Op grond van de gestelde eis dat 20% van de bestemmingswinst voor kwaliteitsverbetering moet worden ingezet, bedraagt de opgave voor de kwaliteitsverbetering € 88.617,60.

In dit plan wordt ingezet op het realiseren van een landschappelijk inpassing door het toevoegen van kruidenrijk grasland, beukenhagen, bosplantsoen en een rij eiken welke een waarde vertegenwoordigen van € 28.015,75. Bij de aanleg van met name de beukenhaag en de rij eiken wordt gekozen voor een grotere plantmaat, zodat de groen inpassing ook daadwerkelijk binnen afzienbare tijd zichtbaar is rondom de locatie. Met deze tegenprestatie resteert een compensatiebedrag van € 60.601,85, wat niet binnen het plangebied nader gecompenseerd kan worden. Dit bedrag wordt geheel afgedragen in het groenfonds van de gemeente

Vanwege de bouw van een nieuwe loods binnen het plangebied is vanuit de gemeente de verplichting opgelegd dat sprake is van de sloop van 120% van deze nieuwbouw elders binnen de gemeentegrenzen. Initiatiefnemer is de afgelopen 2 jaar op zoek geweest naar een geschikte locatie waar deze sloopmeters vandaan gehaald zouden kunnen worden, maar deze zoektocht heeft niet het gewenste resultaat opgeleverd. Met de gemeente is overeengekomen dat de te leveren tegenprestatie vanwege de sloop tevens als compensatiebedrag wordt gestort in het gemeentelijk groenfonds. In totaal zal er een bedrag van € 87.751,85 afgedragen worden aan het groenfonds, waarmee ook elders binnen de gemeente ruimtelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd.

De afbeelding hieronder geeft het beeld van de tegensprestatie voor herontwikkeling van het plangebied in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Berekening Waardevermeerdering en kwaliteitsbijdrage Klein Schoot 38				
Omzetten agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming				
<u>Waardevermeerdering</u>				
Huidige grondwaarde	Eenheid (m²)		Waarde / m²	Waarde
Agrarisch bedrijf, bouwvlak	14.800		€ 25,00	€ 370.000,00
Bedrijfswoning	1.000		€ 85,00	€ 85.000,00
Agrarisch	5.266		€ 7,00	€ 36.862,00
	21.066			€ 491.862,00
<u>Toekomstige grondwaarde</u>				
Niet-agrarisch bedrijf, bebouwd	5.000		€ 75,00	€ 375.000,00
Niet-agrarisch bedrijf, onbebouwd	8.628		€ 45,00	€ 388.260,00
Bedrijfswoning	1.000		€ 150,00	€ 150.000,00
Groen - Landschappelijke inpassing	3.896		€ 1,00	€ 3.896,00
Agrarisch	2.542		€ 7,00	€ 17.794,00
	21.066			€ 934.950,00
Waardevermeerdering				€ 443.088,00
Benodigde bijdrage kwaliteitsverbetering (20%)				€ 88.617,60
<u>Kwaliteitsbijdrage</u>				
	Eenheid	Aantal	Prijs/Eenheid	Totaal
<i>Landschappelijke inpassing</i>				
Plankosten	1	1	€ 1.540,00	€ 1.540,00
<u>Kosten grondbewerking</u>				
Frezen en egaliseren c.q. spitten	m²	983	€ 1,00	€ 983,00
<u>Kosten aanplant</u>				
Beukenhaag (bron: gemiddelde dagprijs diverse kwekers)	stuks	1.920	€ 9,85	€ 18.912,00
Bloemenweide / kruidenrijk grasland (bron: stika-normen)	m²	1.725	€ 0,15	€ 258,75
Groensingel/bosje (bron: stika-normen)	stuks	170	€ 1,60	€ 272,00
Eikenlaan (bron: gemiddelde dagprijs diverse kwekers)	aantal	11	€ 550,00	€ 6.050,00
				€ 25.492,75
Totaal kwaliteitsbijdrage				€ 28.015,75
Subtotaal - resterend bedrag gemeentelijk groenfonds				€ 60.601,85
<u>Aanvullende bijdrage groenfonds - afkoop sloopverplichting</u>				
Sloopverplichting	m²	1.086	€ 25,00	€ 27.150,00
Totaal compensatiebedrag in gemeentelijk groenfonds				€ 87.751,85

Figuur 2.3.2.1 Overzicht kwaliteitsbijdrage in het kader van kwaliteitsverbetering landschap

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, ook de beoogde herbestemming niet. Herbestemming van het plangebied vloeit voort uit sanering en herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, die feitelijk al een aantal jaren in gebruik is als niet-agrarische bedrijfslocatie. Dit draagt op microniveau bij aan het realiseren van een toekomstbestendig landelijk gebied.

3.1.2. Ladder voor duurzame ontwikkeling

Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd aan artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening. De inwerkingtreding was op 1 oktober 2012. Op 1 juli 2017 is de gewijzigde (nieuwe) Ladder inwerking getreden.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening.

Volgens de Nota van Toelichting worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Daarnaast is in dit kader de jurisprudentie over 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' relevant. De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer sprake is van een functiewijziging, er moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Een in een bestemmingsplan voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², dient deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling te worden aangemerkt.

Bij de beantwoording van de vraag of een stedelijke ontwikkeling die een bestemmingsplan mogelijk maakt een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro behelst, moet in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het plan, in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan, voorziet in een functiewijziging en welk planologische beslag op de ruimte het nieuwe plan mogelijk maakt in vergelijking met het voorgaande bestemmingsplan (uitspraken van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:915 (Oldenzaal), en van 20 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1064 (Waalre)).

Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, Bro. (vergelijk: 201408879/1/R3 d.d. 15 juli 2015 en 201500276/1/R2 d.d. 5 augustus 2015 van de Afdeling).

Het planologisch ruimtebeslag in het vigerend bestemmingsplan bedraagt 1,58 ha uitgaande van de omvang van het agrarisch bouwvlak, dat aan de locatie is toegekend. Op grond van het vigerend bestemmingsplan is het bovendien mogelijk het gehele bouwvlak te voorzien van bebouwing c.q. verharding.

In het nieuwe bestemmingsplan wordt het bouwvlak verkleind naar 6.787 m² waarmee er geen sprake is van nieuw planologisch ruimtebeslag. Bovendien zal de toelaatbare bedrijfsbebouwing gemaximaliseerd worden op een omvang van 5.000 m². Met de planologische functiewijziging worden de bebouwingsmogelijkheden niet vergroot en vindt in zoverre geen nieuw beslag op de ruimte plaats. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 heeft de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

In de omgevingsvisie zijn vier hoofdpogaven uitgewerkt in een inspirerend beeld 2050 en een mobiliserende doelstelling voor 2030. De basisopgave die aan de hoofdpogaven ten grondslag ligt is 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'.

De doelstellingen uit de visie zijn geformuleerd op hoog schaalniveau en met het oog op complexe verander-opgaven. De herbestemming van de locatie Klein Schoot 38 is marginaal van omvang, in vergelijking met de omgevingsvisie.

Gezien het schaalniveau doet het plan geen afbreuk aan de doelstellingen van de omgevingsvisie. Indirect wordt een bijdrage geleverd aan een versterking van de omgevingskwaliteit, mede als gevolg van het definitief beëindigen – en ter plaatse onmogelijk maken – van de exploitatie van een intensieve veehouderij, waardoor sprake is van een afname in met name geur en fijnstof.

Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en wordt een bestaande locatie herbestemd. Door alle daken te voorzien van zonnepanelen wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de energietransitie.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie augustus 2023) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de omgevingsvisie juridisch te binden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie op het kaartbeeld '6. Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied'. Op grond van kaartbeeld '2. Rechtstreeks werkende regels: landbouw' gelden de bepalingen 'Stalderingsgebied' en 'Landelijk gebied'. Ook op kaart '7. Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is eveneens de bepaling 'Stalderingsgebied' aangewezen. Op kaart '8. Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' is de aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' opgenomen. Op grond van de kaartlagen '1. Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen', '3. Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed', '4. Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' en '5. Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' gelden geen bepalingen voor het plangebied. Tenslotte vermelden de verschillende kaarten de thema's 'Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten', 'Instructieregels voor gemeenten' en 'Instructieregels voor waterschappen'.

In het (gemengd) landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Binnen dit gebied moet de agrarische sector haar ruimte behouden, de gebieden die een primair agrarisch karakter hebben, dienen beschermt te blijven. Daar waar de agrarische bedrijvigheid afneemt of waar deze niet verder tot ontwikkeling kan komen, vanwege naastgelegen functies (stedenstructuur, groengebieden) kan ruimte gecreëerd worden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

In artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening zijn bepalingen opgenomen, ten aanzien van vestiging van niet-agrarische functies in Landelijk gebied. Het gaat hierbij om ontwikkelingen anders dan 'wonen', 'landgoederen' of 'ruimte voor ruimte'. Niet-agrarische ontwikkelingen zijn mogelijk indien er sprake is van een vestiging op een bestaand bouwperceel. De verordening schrijft een aantal voorwaarden voor, voor de vestiging van een dergelijke functie, welke hieronder kort worden aangehaald en gemotiveerd.

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.

Door de interne verbouwing van de voormalige varkensstallen blijft de locatie haar agrarische uitstraling behouden. In plaats van levende dieren zitten er goederen in de stallen. De milieu-uitstraling naar buiten is daarmee substantieel anders, niet alleen vanwege de drastische afname van uitstoot van fijnstof en geur, maar met name ook omdat de aan- en afvoer met vrachtwagens tot het verleden behoort. Behoud en hergebruik van de bestaande agrarische bebouwing is een bewuste keuze van initiatiefnemer. Het bedrijf behoudt hiermee haar uitstraling naar haar omgeving, voor de omwonenden verandert er vanuit de buitenkant beschouwd nagenoeg niets. Met de bouw van een extra loods uiteraard wel, maar ook

deze loods wordt in dezelfde stijl als de bestaande bebouwing gebouwd, zodat het passend is in het geheel.

De functie van 'verhuur van opslagruimten' is te categoriseren binnen de milieucategorie 2, zoals opgenomen in de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering (2009). Gelet op deze categorisering is de impact op de omgeving zeer gering. Er is sprake van voldoende afstand tot omliggende (gevoelige) functies. Er is sprake van twee nevenactiviteiten welke ondergeschikt zijn aan het verhuurbedrijf. Met name de verkoop van bouwmaterialen heeft slechts beperkte impact op het ruimtebeslag binnen de locatie, de meeste verkoop vindt rechtstreeks via internet plaats. Het hondenpension is vanwege de aard ervan een welkome toevoeging aan de locatie, doordat het zorgt voor extra levendigheid en behoud van het groene karakter binnen het bouwvlak (grote speelweide). Alle functies tezamen zorgen voor een locatie die in balans is, met een agrarische uitstraling, die passend is en blijft in het gemengd gebied waar het gelegen is. Doormiddel van de landschappelijke inpassing van de locatie rondom wordt de overgang vanuit het omliggende gebied naar het bedrijf zachter gemaakt.

De gemeente Cranendonck wenst haar huidige economische pijlers, zoals beschreven in de gemeentelijke structuurvisie te behouden en waar mogelijk te versterken. Het gaat enerzijds om de van oudsher agrarische bedrijven en anderzijds de niet-agrarische bedrijvigheid die ook een groot deel van de Cranendonckse economie inneemt.

Het buitengebied van Cranendonck is echter aan het veranderen, zoals ook in de gemeentelijke Structuurvisie 2024 is beschreven. Nieuwe aanvullende functies in het buitengebied worden mogelijk gemaakt. Het buitengebied van de gemeente Cranendonck kruipt daarmee in de richting van een 'gemengde plattelandseconomie'. Met het in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde 'Ontwikkelperspectief Cranendonck' is daarnaast een nieuw fundament gelegd om nieuwe initiatieven mogelijk te maken door maatwerk te leveren en ruimte voor experimenteren te bieden.

Vooropgesteld blijft dat de gemeente Cranendonck niet per definitie alle soorten bedrijvigheid binnen het buitengebied toelaat. Ze richt zich daarbij in eerste instantie op aanvulling met agrarisch-technische ofwel agrarisch-verwante activiteiten bij een bestaand agrarisch bedrijf of binnen een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB).

Ondanks dat het in onderhavig geval gaat om een niet-agrarische bedrijfsactiviteit kan gesteld worden, dat deze ontwikkeling past binnen de ontwikkeling van het buitengebied als gemengde plattelandseconomie, omdat het hier gaat om een bedrijf dat niet per definitie op een bedrijventerrein thuis hoort. Juist de kleinschalige verhuur van opslagruimte, zoals binnen de locatie wordt aangeboden, is passend op een locatie als aan Klein Schoot. Met dit aanbod wordt ingespeeld op een groeiende vraag naar betaalbare opslagunits voor enerzijds de startende ondernemers, anderzijds de gewone burger die op zoek is naar extra opslagruimte voor zijn spullen. De doelgroep waarop men zich richt, kan zich de relatief hoge grondprijs op een bedrijventerrein simpelweg niet veroorloven. De locatie aan Klein-Schoot vormt een perfecte overgang tussen de inmiddels te kleine garage aan huis en de (te) dure zichtlocatie op een bedrijventerrein.

Qua ligging voldoet de locatie aan de voorwaarde dat geen sprake is van overlast voor de omgeving. Bovendien wordt met de omschakeling van varkenshouderij naar verhuur van opslagruimte een substantiële verbetering van het woon- en leefklimaat gerealiseerd (geen dieren meer, minder vrachtverkeer).

Ten aanzien van de bouw van een extra loods op termijn, teneinde een toekomstbestendig bedrijf te kunnen exploiteren, is als voorwaarde gesteld dat elders binnen de gemeente overtollige en leegstaande bebouwing wordt gesloopt met een omvang van 120% van de te bouwen oppervlakte, teneinde een bijdrage te leveren aan het aspect van zorgvuldig ruimtegebruik. Helaas heeft de zoektocht naar beschikbare sloopmeters in de afgelopen 2 jaar niet het gewenste resultaat opgeleverd. Middels een extra financiële bijdrage in het groenfonds van de gemeente Cranendonck wordt bewerkstelligd dat er toch een belangrijke bijdrage geleverd kan worden aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeentegrenzen.

De nieuwe loods zal qua verschijningsvorm aansluiten bij de reeds bestaande bebouwing en het agrarisch karakter behouden. Hiermee vormt het bedrijf qua uiterlijke verschijningsvorm geen 'vreemde

eend in de bijt'. Om de locatie beter op te laten gaan in haar omgeving is voor de ontwikkeling een landschappelijk inpassingsplan uitgewerkt, zie paragraaf 2.3.

In artikel 3.4.2 van deze toelichting wordt uitgebreid toegelicht hoe het planvoornemen beantwoordt aan de ambities van de gemeente Cranendonck, zoals opgenomen in het Ontwikkelperspectief.

b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;

Er blijft sprake van één locatie, één bedrijf, er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel. Er is sprake van een verhuurbedrijf, met als nevenactiviteit handel in bouwmaterialen en een hondenpension. De ruimte behorende tot de nevenactiviteiten wordt gehuurd van het verhuurbedrijf.

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De bestaande bebouwing wordt grotendeels gebruikt voor de opslagruimten, een gedeelte is omgezet naar hondenpension. Overtollige bebouwing is gesloopt, te weten, die voorzieningen ten behoeve van de varkenshouderij, die niet meer noodzakelijk zijn: brijvoerkeuken, voersilo's, mestbassin. Van verdere overtollige bebouwing is geen sprake.

d. de vestiging heeft geen betrekking op:

1. een kantoor met baliefunctie;
2. lawaaisport;
3. mestbewerking.

Van de genoemde functies is ter plaatse geen sprake. Er is geen sprake van detailhandel met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 200 m². Het aandeel handel in goederen is ondergeschikt aan de verhuur van de opslagruimten. Enige handel die plaatsvindt, gebeurt via internet en geschiedt grotendeels zonder opslag op de locatie zelf (gaat rechtstreeks naar klant). In de regels bij dit bestemmingsplan wordt het gebruik van gronden en opstallen als afhaalpunt voor de internetverkoop expliciet aangemerkt als strijdig gebruik.

Om te borgen dat de functie ook op de langere termijn past binnen de ontwikkelingsrichting is in het bestemmingsplan een gepaste functie-aanduiding opgenomen en zijn de huidige (ter plaatse toegestane) bedrijfsactiviteiten daarmee ter plaatse afgebakend. De opslag en stalling vindt plaats binnen de bedrijfsgebouwen. Met onderhavige herziening van het bestemmingsplan wordt een ideaal plaatje en tevens 'eindplaatje' planologisch-juridisch geregeld. Op deze manier kan initiatiefnemer doorgaan met ondernemen op deze plek en zal het bedrijf zeker de komende decennia in de gewenste vorm en omvang kunnen blijven bestaan. Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling.

Het bouwperceel wordt gevormd door twee percelen, kadastraal bekend te Budel, sectie L nummer 552 en nummer 1032.

Het agrarisch bouwvlak dat in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' voor de locatie is opgenomen heeft een omvang van 1,58 ha. In de Interim omgevingsverordening is geen omvang opgenomen van het bouwperceel dat wordt toegestaan voor niet-agrarische bedrijven in het Landelijk gebied. Voorheen gold hiervoor een omvang van 5.000 m², maar de Provincie verwacht van gemeenten dat zijn hun eigen beleid hiervoor ontwikkelen. In dit bestemmingsplan wordt door de gemeente Cranendonck aangesloten bij het maximum van 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing dat wordt toegestaan voor het niet-agrarisch bedrijf. Enkel de bedrijfswoning komt daar nog bij.

Inmiddels is bij vaststelling van dit bestemmingsplan de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant van kracht geworden (vastgesteld op 5 december 2023). In deze omgevingsverordening is de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit geregeld in artikel 5.78. Inhoudelijk zijn de gestelde regels vergelijkbaar met de regels als opgenomen in artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening. Echter, aan het artikel 5.78 is een lid 4 toegevoegd, dat een bepaling inhoudt ten aanzien van "een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit". Een redelijk uitbreiding wordt mogelijk geacht als dat 'vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving'.

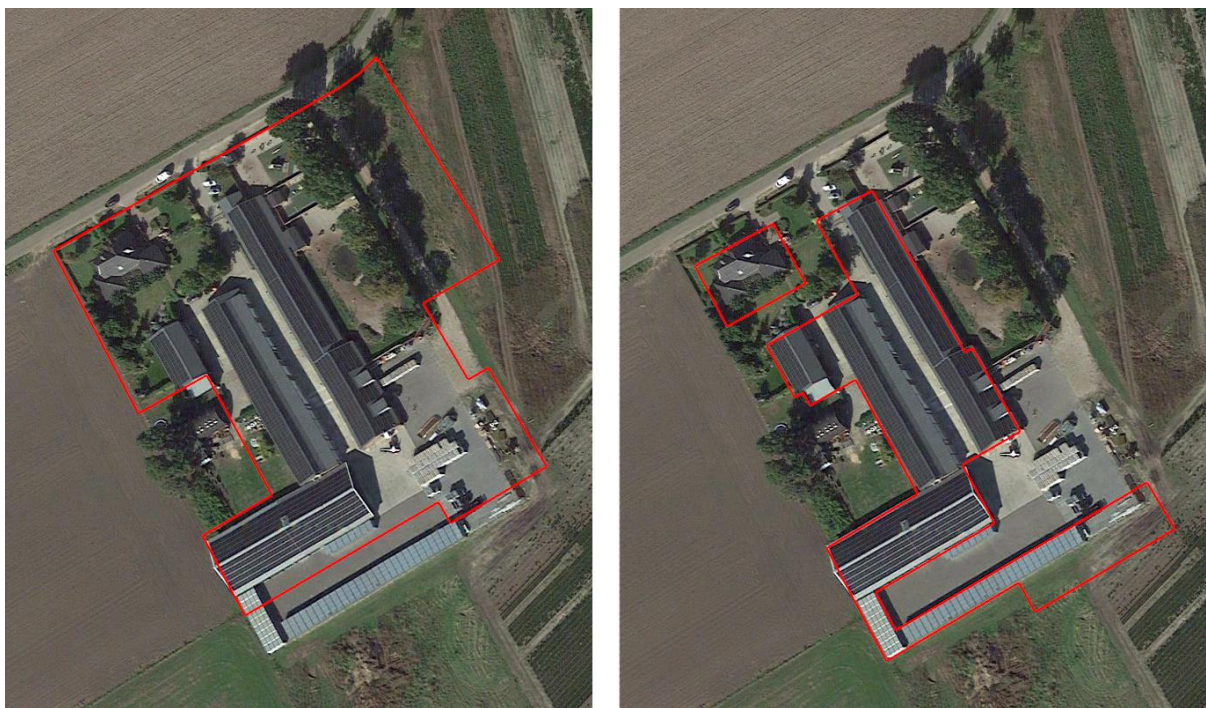
In de toelichting bij dit artikel in de TAM-omgevingsverordening wordt het belang van het bieden van hergebruiksfuncties op vrijkomende percelen benadrukt. Leegstand, verpaupering en criminaliteit moet worden voorkomen, vitaliteit van het Landelijk gebied moet behouden blijven. Tegelijkertijd dient

gekeken te worden naar de effecten op de omgeving. Er mag geen afbreuk gedaan worden aan de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen en ook mogen de bedrijventerreinen niet leeg getrokken worden. De activiteit moet passend zijn in een gemengde omgeving en mag hier geen onevenredige hinder op veroorzaken. Ten aanzien van de mogelijkheid voor uitbreiding geeft de toelichting aan dat hierbij als richtlijn geldt dat een uitbreiding van 15% als redelijk wordt gezien. Daarbij kan het zowel gaan om een uitbreiding van de aanwezige bebouwing binnen het bouwperceel als een uitbreiding van het bouwperceel zelf. Ook bij deze uitbreiding moet het effect op omliggende functies en waarden worden betrokken.

Binnen Cranendonck is er aanwijsbaar tekort aan bedrijventerrein. De ontwikkeling aan Klein Schoot draagt ertoe bij dat behoefte aan dergelijke terreinen op een alternatieve wijze wordt ingevuld, zonder dat aantoonbaar afbreuk wordt gedaan aan de leefbaarheid van de omgeving en het dorp.

In deze toelichting wordt voor onderhavig plangebied aangetoond dat de ontwikkeling naar een niet-agrarische functie geen onevenredige negatieve effecten heeft op de omliggende functies en waarden. Bovendien wordt in tegenstelling tot het ontwerp bestemmingsplan in het vast te stellen bestemmingsplan een bouwvlak opgenomen met een omvang van 6.787 m² waarbinnen maximaal 5.000 m² aan bedrijfsbebouwing wordt toegestaan, plus de bedrijfswoning.

In de oude situatie was sprake van in totaal 4.650 m² aan bedrijfsbebouwing (zie tabel paragraaf 2.1). In de nieuwe situatie wordt maximaal 5.000 m² toegestaan. We spreken dan over een uitbreiding met 350 m², wat neerkomt op een uitbreiding met 7,5%, ruimschoots binnen de redelijke marge van 15%.



Afbeelding 3.2.2.1. Contour huidig (links) en nieuw (rechts) bouwvlak

Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Op grond van artikel 2.8 van de Waterwet moeten bij provinciale verordening met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop de regionale wateren moeten zijn ingericht, normen worden gesteld met betrekking tot de gemiddelde overstromingskans per jaar uit oppervlaktewateren van daarbij aan te wijzen gebieden.

De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau. De normen betreffen een inspanningsverplichting.

De norm voor Buitenstedelijk gebied is in Brabant bepaald op 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 ligt buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik.

Voor het plangebied geldt op grond van de aangrenzende functies een norm van 1/25 per jaar (akkerbouw is de dominerende aangrenzende agrarische functie). In paragraaf 4.10 is de wijze waarop met het water binnen het plangebied wordt omgegaan nader beschreven.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Metropoolregio Eindhoven

De 21 gemeenten in het zuidoosten van de Provincie Noord-Brabant hebben zich samengevoegd in de Metropoolregio Eindhoven. Doel hiervan is het bundelen van elkaars krachten en de regio verder te versterken. Als gezamenlijke ambitie geldt het verder ontwikkelen van de Brainportregio tot een economische wereldspeler, die internationale allure koppelt aan regionale eigenheid. Men streeft naar een regio met sterke gemeenten, omdat dát resulteert in een duurzame toekomst voor alle inwoners.

Om het vestigingsklimaat binnen de regio te versterken, moeten de 21 gemeenten gezamenlijk investeren in kennis, infrastructuur en een aantrekkelijke werk- en leefomgeving. De regionale ambitie wordt gerealiseerd door middel van een Regionale Agenda waarin de 21 gemeenten deze ambitie hebben opgenomen. Er wordt aan drie thema's gewerkt: economie, ruimte en mobiliteit.

De Metropoolregio kenmerkt zich door een landelijk gebied dat verweven is met het stedelijk netwerk. De samenhang tussen landelijk en stedelijk gebied is essentieel om als geheel te kunnen functioneren. Daarbij dient het landelijk gebied leefbaar, toekomstbestendig en economisch vitaal te zijn, omdat dat bijdraagt aan het vestigingsklimaat in de regio. Verdere economische groei wordt hierdoor ondersteunt en dat past weer direct bij de ambitie van Brainport.

In het belang van de regio is er aandacht voor alternatieve economische dragers en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Het buitengebied verandert, alleen al door de veranderingen binnen de agrarische sector. Ondernemers die stoppen zoeken naar nieuwe economische kansen en ondernemers die doorgaan, veranderen hun bedrijfsvoering om te kunnen blijven voldoen aan de steeds strenger wordende regelgeving. Voorop staat dat er een goede mix blijft tussen economische mogelijkheden, het landschap en de natuur én de leefbaarheid binnen het buitengebied.

De ontwikkelingen op de locatie aan Klein-Schoot 38 dragen bij aan een versterking van de economische dragers in het buitengebied. Zonder dat er een directe bijdrage geleverd wordt aan de hightech-cultuur die Brainport uitademt, zorgt het bedrijf van initiatiefnemer er wel voor dat sprake is van groeimogelijkheden voor starters en ZZP'ers, wat de gewenste economische groei binnen de regio bevordert.

Het bedrijf heeft een klantenkring die zich niet enkel beperkt tot de eigen gemeente, maar zeker ook de regio's rond Valkenswaard en Eindhoven bestrijkt. Door mogelijkheden te bieden voor deze ondernemers wordt het vestigingsklimaat binnen de (Metropool)regio verbeterd.

Het planvoornemen sluit aan bij de ambities binnen de Metropool regio. Ondernemers in het landelijk gebied moeten een goede boterham kunnen verdienen, nu en in de toekomst.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie 2024

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Cranendonck is een structuurvisie opgesteld. Dit vormt het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Met de structuurvisie wordt nagestreefd dat de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen van de gemeente Cranendonck worden

gedefinieerd (tot 2024). De programmatiekeuzes worden onderbouwd en er wordt een overzichtelijk algemeen toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen geboden. De structuurvisie vormt een toetsingsinstrument voor nieuwe ontwikkelingen, projecten, beleid en dergelijke voor zowel burger, gemeente als provincie.

Binnen de gemeente Cranendonck was de agrarische sector al decennia lang de grootste economische pijler. Net zoals in de rest van de provincie (en heel Nederland) neemt ook binnen de gemeente het aandeel landbouw en intensieve veehouderij af. Beëindiging van het bedrijf ofwel het ontplooiën van nevenactiviteiten komt steeds vaker voor.

Qua niet-agrarische bedrijvigheid wordt in de structuurvisie ingezoomd op het feit dat de gemeente beschikt over een vijftal bedrijventerreinen verspreid over het grondgebied. Daarvan liggen 2 terreinen in Budel, 1 terrein in Maarheeze, een kleinschalig terrein in Soerendonk én tot slot het Duurzaam Industriepark Cranendonck (DIC) in Budel-Dorplein.

Alle terreinen samen vormen een belangrijke economische pijler binnen de gemeente, ze bieden veel ruimte aan lokale bedrijven. Van veel gevestigde bedrijven ligt de oorsprong dan ook in Cranendonck.

Nabij de locatie Klein Schoot is gelegen het bedrijventerrein Airpark en Fabriekstraat – Budel. Airpark is een 'jong' bedrijventerrein in Budel en is volop in ontwikkeling. Veel bedrijven uit de gemeente, maar ook daarbuiten, die willen doorgroeien verplaatsen zich naar het Airpark. Het terrein is op ruime afstand gelegen van de bebouwde kom en heeft voor de bedrijvigheid een ideale ligging nabij het vliegveld en op korte afstand van de Rijksweg A2. Het gedeelte Fabriekstraat is een klein bedrijventerrein wat direct grenst aan Airpark. Dit terrein is qua typologie identiek hieraan en samen kunnen zij beschouwd worden als één bedrijventerrein.

Het tweede bedrijventerrein Meemortel is inmiddels sterk verouderd. Reeds sinds de jaren '70 is het mogelijk dat zich hier bedrijvigheid vestigt. Inmiddels is het bedrijventerrein geheel omsloten door woonwijken.

De locatie Klein-Schoot 38 vormt geen onderdeel van een bestaand bedrijventerrein. Qua situering sluit het het dichtst aan het terrein Airpark en Fabrieksstraat. Op grond van de structuurvisie wordt het gebied waar de locatie Klein-Schoot zich bevindt, gecategoriseerd als 'Bedrijvigheid in het Buitengebied'. Binnen deze gebieden is het mogelijk om agrarische en niet-agrarische (neven)activiteiten op de starten. Tevens is het op grond van de structuurvisie in het buitengebied mogelijk agrarische, agrarisch technische en/of agrarisch verwante bedrijvigheid en paardenhouderijen te starten op VAB locaties van een vrijkomend agrarisch bedrijf.

De gemeente Cranendonck legt haar financiële basis neer bij enerzijds de recreatieve mogelijkheden en anderzijds bij het duurzaam doorontwikkelen van de huidige economie. Speerpunt voor de gemeente is het versterken van de economische structuur en bestaande potenties (vliegveld, Airpark, DIC) beter benutten. Om dit te kunnen bereiken wordt in de structuurvisie benadrukt dat gestreefd wordt naar het versterken en uitbreiden van de economische mogelijkheden in het buitengebied, waarbij aandacht nodig is voor innovativiteit en originaliteit. De gemeente moet aantrekkelijk zijn voor haar eigen ondernemers en voor nieuwe ondernemers, waarbij benadrukt wordt dat het buitengebied een belangrijke economische pijler is en blijft.

De gemeentelijke structuurvisie benadrukt het belang van de huidige economie en versterking daarvan. Alhoewel (nieuwe) bedrijvigheid primair gevestigd dient te worden op de bestaande bedrijventerreinen wordt tegelijkertijd geconstateerd dat de huidige bedrijventerreinen nagenoeg 'vol' zitten ofwel toe zijn aan grondige renovatie.

Achterliggende gedachte bij dit uitgangspunt is dat er sprake moet zijn van een concentratie van economische pijlers én het bieden van bescherming van de woonomgeving door bedrijvigheid op voldoende afstand te houden. De locatie aan Klein-Schoot 38 vormt weliswaar geen direct onderdeel van een bestaand bedrijventerrein, qua situering is er sprake van voldoende afstand ten opzichte van de kern van Budel. Daarnaast zorgt het feit dat men zich richt op de verhuur van opslagruimtes ervoor dat sprake is van een bedrijfsmatige activiteit die voor weinig overlast voor de omgeving zorgt. Bovendien wordt met het aanbod van de opslagruimtes direct ingespeeld op een behoefte die er is bij

mensen, welke behoefte niet (meer) op hun eigen (thuis)locatie kan worden ingevuld. De locatie Klein-Schoot 38 biedt een prachtig alternatief voor het zich moeten vestigen op een (té duur) bedrijventerrein.

In Nederland zijn de afgelopen jaren steeds meer individuen als zzp'er aan de slag gegaan. Vaak ontbreekt het deze zzp'ers aan opslagruimte of veilige stallingsruimte voor de bedrijfswagen /-bus. De clientèle van initiatiefnemer bestaat uit zzp'ers, maar vooral particulieren. Ook is er een wachtlijst voor de opslagunits. In de gemeente Cranendonck zijn dit soort voorzieningen slechts sporadisch aanwezig.

3.4.2. Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck

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

De transitie van de locatie Klein Schoot 38 te Budel-Schoot levert haar bijdrage in realisering van de ambities voor het buitengebied. Het Ontwikkelperspectief geeft een aantal ambities aan, die de gemeente in haar afweging van nieuwe initiatieven en ontwikkelingen dient te betrekken. De kernwoorden zijn:

- Mooi
- Veilig
- Gezond
- Bereikbaar
- Duurzaam

Ambitie: Mooi

Een mooi buitengebied is de eerste ambitie. Verrommeling moet worden tegengegaan door eigenaren van een voormalige agrarische bedrijfslocatie toekomstmogelijkheden te bieden, middels een 'VAB-aanpak-op-maat'. Het Ontwikkelperspectief spreekt daarbij over herbestemming en/of sloop. Enkel de bebouwing die niet wordt benut, moet worden gesloopt.

Binnen de planlocatie worden alle nog bestaande gebouwen gebruikt voor de nieuwe functie/bestemming. Sloop heeft reeds plaatsgevonden door die objecten te slopen, die geen bijdrage leveren aan de huidige bedrijfsvoering. Als het gaat om een 'mooi buitengebied' is initiatiefnemer ervan overtuigd dat het niet alleen maar betekent: zoveel mogelijk sloop, zo min mogelijk verstening. Juist door het hergebruik van de bestaande stallen en het in ere houden van het agrarisch karakter en uiterlijk binnen de gehele locatie is sprake van een 'mooie locatie'. Dit is ook door meerdere bezoekers van de locatie, zowel vanuit de gemeente als provincie beaamd!

Uiteraard gaat het niet alleen om de bebouwing. Extra bijdrage aan de ambitie "Mooi" wordt vooral ingegeven door een nieuwe, doordachte landschappelijke inpassing van de locatie. Hiervoor is een inpassingsplan opgesteld, dat nadrukkelijk beoogt de relatie met de omgeving te versterken en de aanblik op de locatie vanuit de aangrenzende locaties te verzachten.

Initiatiefnemer heeft het zorgdragen voor een mooie locatie, die passend is in haar directe omgeving hoog in het vaandel staan. Er is in de afgelopen jaren reeds ruimschoots geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van de locatie, door sloop van overvloedige bebouwing en voorzieningen, het opknappen van de bestaande gebouwen en met name ook het inrichten van het omliggend terrein. Aanvullende verbeteringen staan op de planning en krijgen hun beslag zodra de toekomst van het bedrijf middels deze herziening van het bestemmingsplan is verzekerd.

Ambitie: Veilig

Deze ambitie is zeker van toepassing op de planlocatie. Er is geen sprake van leegstaande, ongebruikte bebouwing waar naar verloop van tijd ongewenste activiteiten in plaats kunnen vinden. Sowieso worden dergelijke activiteiten tegengegaan door de strenge controle die wordt uitgeoefend bij het aangaan van

een nieuw huurcontract (screening huurder) alsook tijdens de looptijd van de duur (maandelijkse controle in de verhuurde ruimte op ongewenste activiteiten).

De locatie als geheel is bovendien goed beveiligd door middel van een camerasysteem en afgesloten hekken, die enkel voor/door bevoegden open gaan of te openen zijn.

De locatie is reeds bestaand, er wordt geen extra functie toegevoegd in het buitengebied. Qua externe veiligheid is er derhalve geen sprake van een verhoging van het risico (noch plaatsgebonden-, noch groepsrisico). Er vindt geen opslag van explosieve en/of brandbare stoffen of materialen plaats. Bovendien wordt er ook geen nieuwe risicobron toegevoegd, die van invloed kan zijn op de directe omgeving. Er is geen sprake van gevaarlijk danwel hinderlijk transport van en naar de locatie, daar het om kleinschalige opslagactiviteiten gaat.

Concluderend kan worden gesteld dat de locatie en het initiatief voldoen aan de ambitie Veilig.

Ambitie: Gezond

Het aspect gezond heeft met name betrekking op de milieu-effecten die een activiteit in het buitengebied met zich brengt. Vanzelfsprekend kan worden gesteld dat de milieurisico's op het gebied van met name geur- en fijnstof voor een groot deel zijn beperkt door het beëindigen van de intensieve veehouderij. Ook de omvang van de ammoniakemissie c.q. depositie vanuit de voormalige varkensstallen op het nabijgelegen Natura2000 gebied (Weerter- en Budelerbergen & Ringelsven) is met de functiewijziging sterk afgenomen.

Het aspect 'gezond' geldt ook voor de bedrijfsactiviteiten zelf. De gemeente streeft, zoals in het Ontwikkelperspectief wordt beschreven, naar een gezond buitengebied vanuit economisch oogpunt. Daarbij wordt ruimte geboden om te ondernemen.

Het bedrijf vormt voor de kleine bedrijven die de beschikbare opslagruimte huren een belangrijke schakel tussen 'het klussen in de garage aan huis' en het zich vestigen op een industrieterrein.

De grond op een industrieterrein is in eerste instantie te duur voor de meeste kleine zelfstandigen en komt daarom niet in aanmerking voor deze groep ondernemers. Zij krijgen met het gebruik van de faciliteiten die geboden worden de gelegenheid om geleidelijk te groeien en dan uiteindelijk alsnog de stap te zetten naar een locatie op een industrieterrein.

De planlocatie is op korte afstand van het bedrijventerrein 'Airpark Budel' gelegen en ook daarmee voor deze doelgroep een perfect alternatief. Overigens zijn kleine zelfstandigen niet de enige doelgroep voor de te verhuren opslagruimte. Daarnaast zijn ook particulieren en verenigingen, die inboedel, huisraad of andere zaken extern wensen op te slaan, een duidelijke doelgroep.

Het aanbod c.q. de faciliteiten binnen de locatie werkt versterkend voor de lokale economie, ondernemers zijn minder snel genoodzaakt ergens buiten de gemeentegrenzen op zoek te gaan naar de voor hen geschikte opslagruimte. Met de uitbreiding van het aantal opslagruimtes kan bovendien de immer nog groeiende vraag naar dergelijke ruimtes worden beantwoord. Zo kunnen nog meer starters en particulieren uit de gemeente Cranendonck en omgeving geholpen worden. Het heeft bovendien een aantrekkende werking voor startende ondernemers uit andere gemeentes die naar Cranendonck komen.

De vestiging van dit bedrijf op een industrieterrein is niet haalbaar. Juist vanwege de hoge grondprijs op een industrieterrein. Deze hoge prijs kan niet doorberekend worden in de huur van de opslagruimtes, zonder dat deze ruimtes dan een stuk minder aantrekkelijk zo niet onbetaalbaar worden voor de klanten. Het is ook juist niet de bedoeling om te concurreren met een bedrijventerrein, maar het is de bedoeling elkaar te versterken, de gewenste doorstroming binnen de eigen gemeente en regio te bevorderen. Door de beperkte omvang van de units is van concurrentievervalsing geen sprake.

De ontwikkeling draagt bovendien bij aan een versterking van het vestigingsklimaat binnen de Metropool regio Eindhoven, waar gemeente Cranendonck eveneens deel van uitmaakt. De klantenkring beperkt zich niet enkel tot de eigen gemeente, maar bestrijkt zeker ook de regio's rond Valkenswaard en Eindhoven. Door mogelijkheden te bieden voor deze ondernemers wordt het vestigingsklimaat binnen de (Metropool)regio verbeterd. Het initiatief sluit bovendien aan bij de ambities binnen de Metropool

regio, dat ondernemers in het landelijk gebied een goede boterham moeten kunnen verdienen, nu en in de toekomst.

Gezond houdt ook in: zoveel mogelijk duurzame energie gebruiken. Hiervoor zijn reeds vergaande voorbereidingen getroffen. Er wordt een grote investering gedaan in de energievoorziening van de locatie, met het verwijderen van de bestaande asbestdaken en de nieuwe daken te voorzien van zonnepanelen t.b.v. de eigen energievoorziening. Uiteraard geldt hetzelfde bij de mogelijke uitbreiding. Op deze wijze wordt het bedrijf in staat gesteld volledig zelfvoorzienend te zijn wat betreft de eigen energiebehoefte c.q. het energieverbruik. Voor de zonnepanelen is een SDE-subsidie verkregen. Overigens verdient opgemerkt te worden dat het stroom- en gasverbruik binnen de huidige bedrijfsvoering beduidend lager is dat binnen het voormalig varkensbedrijf.

Ambitie: Bereikbaar

Er is sprake van een goede ontsluiting van de locatie. Het plangebied is gelegen midden tussen het bedrijventerrein Airpark en Fabriekstraat en de kernen Budel en Budel-Schoot. De randweg van Budel is zeer nabij en zorgt voor een snelle en goede ontsluiting van de locatie richting de autosnelweg (A2). De logistieke bewegingen van en naar de opslagruimtes zorgen hierdoor niet voor onnodige overlast in de naastgelegen dorpskernen.

Het verkeer dat de locatie aandoet, is uitsluitend bestemmingsverkeer. Er is geen sprake van detailhandelsactiviteiten die zorgen voor extra verkeersaantrekkende werking. Bovendien zijn de zware transportbewegingen door vrachtwagens en bulktransport ten behoeve van de varkenshouderij verleden tijd. Destijds deden dagelijks vrachtwagens met voer de locatie aan en werden regelmatig in de nacht varkens opgehaald om naar de slachterij te vervoeren. Bovendien vond wekelijks transport van mest via vrachtwagens en tractoren plaats. In de huidige situatie is met name sprake van het af en aanrijden van auto's en kleine transportbusjes.

Ambitie: Duurzaam

De herbestemming van de locatie is passend in haar omgeving, mede gezien het behoud van het agrarisch karakter van de bedrijfsgebouwen, de beperkte milieu-uitstraling naar de omgeving en de landschappelijke inpassing, die zorgt voor een mooie zachte overgang vanuit de directe omgeving. Het planvoornemen beantwoordt aan het aspect van duurzaamheid op de volgende punten:

- De locatie wordt een stuk aantrekkelijker. Alle voorzieningen t.b.v. het voormalig varkensbedrijf (waaronder een grote mestsilo) zijn al verwijderd. De mogelijke overlast in de omgeving betreffende geur- en ammoniakemissie is hiermee verdwenen. De gebouwen zijn in de loop der jaren flink opgeknapt en het doel is om alle daken in 2025 te hebben vervangen en voorzien van zonnepanelen, zodat een gewenste bijdrage geleverd wordt in de verduurzaming van de samenleving.
- De bedrijfsactiviteiten zijn te categoriseren als 'maximaal milieucategorie 2'. Dit is passend voor een locatie niet gelegen op een bedrijventerrein. Met dit bestemmingsplan wordt een toekomstbestendige invulling van de vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie vastgelegd. De locatie wordt hiermee duurzaam gebruikt.
- Er wordt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering op en rond de locatie gerealiseerd door het aanbrengen van diverse groenelementen en verbetering van de groenstructuur. De zichtlijnen vanuit de omgeving op de locatie worden hiermee beperkt. En de locatie wordt meer (visueel) geïntegreerd in het landschap van de directe omgeving.
- Er wordt aangesloten bij de ambities binnen de Metropool Regio Eindhoven (MRE). De ontwikkelingen op de locatie dragen bij aan een versterking van de economische dragers in het buitengebied. Zonder dat er een directe bijdrage geleverd wordt aan de hightech-cultuur die Brainport uitademt, wordt wel gezorgd voor groei mogelijkheden voor starters en ZZP'ers, wat de gewenste economische groei binnen de regio bevordert. Door opslagmogelijkheden te bieden voor inwoners en ondernemers uit zowel de eigen gemeente als de regio daarbuiten, wordt het vestigingsklimaat binnen de (Metropool)regio verbeterd, wat bijdraagt aan een duurzaam economisch perspectief binnen deze regio.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Inleiding

Bij de realisering van een ruimtelijk plan, in dit geval een (herziening) bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met (milieu-)effecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren en duurzaamheid. Tenslotte is een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' opgenomen. De hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven aanwezig zijn, die eventuele gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken die een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben.

Een niet-agrarisch bedrijf is op zichzelf geen milieugevoelige functie, waardoor belemmering vanwege omliggende andere bedrijven niet te verwachten is. Wel kan de exploitatie van het bedrijf (nadelige) invloed hebben op milieugevoelige functies in de omgeving, zoals burgerwoningen.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden zoals deze zijn voorgeschreven volgens de (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009. Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visuele inpasbaarheid opgenomen in de lijst.

De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen een hinderveroorzakende en milieugevoelige functie, gebaseerd op het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden.

Op grond van de hoofdactiviteiten binnen het bedrijf, betreffende verhuur van opslagruimte en groothandel in bouwmaterialen ($\leq 2.000 \text{ m}^2 \text{ b.o.}^1$) kunnen de bedrijfsactiviteiten gelijkgesteld worden met (maximaal) de milieucategorie 2. Voor deze categorie gelden de volgende minimumafstanden tot gevoelige objecten:

- Geluid: 30 meter;
- Geur: 0 meter;
- Stof: 10 meter (0 meter voor verhuur);
- Gevaar: 10 meter.

Voor de activiteit hondenpension geldt de milieucategorie 3.2 waarvoor sprake is van de volgende minimumafstanden:

- Geluid: 100 meter;
- Geur: 30 meter;

¹ De activiteiten t.b.v. de handel in bouwmaterialen gebeuren veelvuldig via het internet. Op de locatie wordt met name de administratie gevoerd. Er is in totaal ca. 800 m² aan ruimte binnen de locatie gereserveerd voor de (tijdelijke) opslag van bouwmaterialen indien deze niet direct geleverd kunnen worden aan de klant. Dit maximale ruimtebeslag is in de regels en op de verbeelding vastgelegd. Andere vormen van buitenopslag zijn niet toegestaan.

➤ Stof: 0 meter;

Overige richtafstanden zijn niet van toepassing. Het buitenterrein wordt met name gebruikt voor te manoeuvreren en toegang tot de opslagruimten. Ten behoeve van de handel in bouwmaterialen wordt slechts gebruik gemaakt van 1 enkele heftruck. Gezien het feit dat de handel met name rechtstreeks via internet geschiedt, is dit gebruik incidenteel van aard.

Bekeken is of kan worden voldaan aan de afstanden tussen het niet-agrarisch bedrijf en omliggende gevoelige functies. De grootste aan te houden afstand betreft die van 100 m. ten aanzien van het aspect geluid. Ten aanzien van geur geldt een afstand van 30 meter en ten aanzien van stof en gevaar 10 meter. Er dient derhalve minimaal 100 meter te worden aangehouden tot gevoelige objecten op het gebied van geluid (hondenpension).

Er wordt ruimschoots aan de gestelde afstand(en) voldaan. De dichtstbijzijnde gelegen (gevel van een) burgerwoning is op een afstand van 130 m. vanuit het bouwvlak gesitueerd, aan Klein schoot 33. Geconcludeerd kan worden, dat de bedrijvigheid geen noemenswaardige negatieve effecten veroorzaakt voor de omliggende gevoelige objecten.

4.3. Bodemkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de realisatie van een nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate van onderzoek is mede afhankelijk van de aard en omvang van de functiewijziging.

Bij het wijzigen van het gebruik van een bebouwd perceel, waarbij de nieuwe gebruiksvormen een voor de beoordeling van het aspect bodemkwaliteit minder kritisch gebruik kennen, is beoordeling van dit aspect niet aan de orde. In dit plan is uitsluitend sprake van een functiewijziging van agrarisch gebied naar een bedrijfsbestemming. Voor bedrijven worden geen strengere eisen gesteld aan de grond dan voor agrarische gebieden. Bovendien kan gesteld worden dat de verblijfsduur binnen de bedrijfsgebouwen dagelijks niet meer dan 2 uur (aaneengesloten binnen 1 gebouw) zal zijn. Als gevolg van de veranderende activiteiten is er geen sprake van een wijziging naar een meer milieugevoeligere functie dan de huidige functie van intensieve veehouderij, op grond waarvan kan worden geconcludeerd dat er geen noodzaak is tot het uitvoeren van een bodemonderzoek.

De bestaande agrarische bedrijfsgebouwen zijn altijd voorzien geweest van een dakgoot. De asbesthoudende dakbedekking is inmiddels geheel verwijderd. Enige bodemverontreiniging als gevolg van een drupzone bij afwezigheid van een dakgoot is niet aan de orde.

Gezien vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn om deze functiewijziging mogelijk te maken.

4.4. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hierna wordt ingegaan op het feit dat het initiatief 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

'Niet in betekenende mate (NIBM)'

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bijvoorbeeld landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig.

Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens is vastgesteld op 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens is vastgesteld op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen (bij 1 ontsluitingsweg) en op 200.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Onderhavig bestemmingsplan wijzigt de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Bedrijf'. In de huidige situatie vinden reeds niet-agrarische bedrijfsactiviteiten plaats. Vanwege het wegvallen van de intensieve veehouderijtak is op zichzelf sprake van een verbetering van de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving. De wijziging van de activiteiten heeft eveneens effect (gehad) op de omvang en soort verkeer dat de locatie aandoet. Daar waar eerst sprake was van (dagelijks) vrachtverkeer bestaan de verkeersbewegingen nu (en na de bestemmingswijziging) met name uit personenauto's en bestelbusjes. Als gevolg van de bouw van een nieuwe loods zullen de verkeersbewegingen in de toekomst slechts marginaal toenemen. De nieuwe loods met omvang van 905 m² zal maximaal 6 nieuwe huurders tot gevolg hebben.

Om aan te tonen dat het planvoornemen 'niet in betekenende mate' bijdraagt, is een berekening uitgevoerd met de nibm-tool. Daarbij is uitgegaan van de totaal aantal verkeersbewegingen dat in de plansituatie (na bouw nieuwe loods) is te verwachten. In paragraaf 4.5 is gerekend met een worst-case aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten, per etmaal. Het betreft dan 1 vrachtwagen in de dagperiode, 2x een bestelbusje in de dagperiode (hondenpension) en 171 voertuigbewegingen licht verkeer t.b.v. opslag en 252 voertuigbewegingen licht verkeer t.b.v. hondenpension (gebaseerd op halen en brengen van 60 honden overdag + incidenteel in avond en nacht) per etmaal.

Opgemerkt dient te worden, dat we in dit geval spreken over een worst-case scenario en een scenario dat zich nimmer 7 dagen in de week voordoet. De hoeveelheid verkeersbewegingen zullen dagelijks fluctueren.

In principe is er vanwege het beëindigen van de varkenshouderij nauwelijks nog sprake van vrachtbewegingen van en naar de locatie. Een enkele vrachtauto die de locatie aandoet zal geen effect hebben op het 'niet in betekenende mate' bijdragen, daar één vrachtwagen per etmaal (= 2 verkeersbewegingen) slechts zorgt voor een aandeel van 0,0023%.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	852
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,39
PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.5.1. Uitkomst NIBM-tool

De maximale bijdrage vanwege het verkeer is 0,39 µg/m³ NO₂ respectievelijk 0,12 µg/m³ PM₁₀. Deze bijdragen blijven ruim onder de grens van 'niet in betekenende mate' van 1,2 µg/m³. Het initiatief draagt dus niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteit in het plangebied

Hoewel het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt, is het gewenst om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit in het plangebied. Volgens kaarten van het RIVM, die beschikbaar zijn op de website atlasleefomgeving.nl, bedraagt de jaargemiddelde concentratie NO₂ in het plangebied tussen de 10 en 12 µg/m³ (peiljaar 2020). De jaargemiddelde concentratie PM₁₀ bedraagt tussen de 15 en 16 µg/m³ en de jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} (een deelperverzameling van PM₁₀) tussen de 9 en 10 µg/m³ (beide eveneens peiljaar 2020). Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde van 40 µg/m³, die geldt voor zowel NO₂ als PM₁₀ en aan de grenswaarde van 25 µg/m³, die geldt voor PM_{2,5}. Gelet op de lage concentratie PM₁₀ bedraagt het aantal dagen dat de 'piekwaarde' voor PM₁₀ wordt overschreden (een etmaalgemiddelde concentratie van meer dan 50 µg/m³) minder dan de toegelaten 35 dagen. Binnen het plangebied is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat uit het oogpunt van luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.5. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan als gevolg van verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder vormt het wettelijk kader voor wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en geluid afkomstig van geluidgezoneerde bedrijventerreinen. Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen, met uitzondering van 30 km/h-wegen en wegen die deel uitmaken van een woonerf, een onderzoekszone. Indien binnen de onderzoekszone van een weg nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) worden gerealiseerd, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig object. De reeds bestaande bedrijfswoning binnen het plangebied blijft gehandhaafd. Een nader akoestisch onderzoek op grond van wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Industrielawaai

Zoals uit paragraaf 4.2 blijkt, is het plangebied op ruime afstand ten opzichte van omliggende geluidgevoelige functies gesitueerd. De afstand bedraagt meer dan 100 m. De meest geluidproducerende activiteit binnen het plangebied betreft het hondenpension. Voor deze activiteit is een omgevingsvergunning milieu verleend (nr. 1813881, dd. 29-05-2015). Als onderdeel van deze vergunning is destijds een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Op grond van de onderzoeksresultaten van dat moment is aangetoond dat de activiteit geen milieuhygiënische problemen veroorzaakt.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan is een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het planvoornemen, teneinde een actueel inzicht te kunnen bieden ten aanzien van de huidige/toekomstige bedrijfssituatie en bijbehorende geluidsproductie. In dit onderzoek is de gewenste situatie berekend en getoetst aan de geldende geluidsnormen. Er is uitgegaan van een gemodelleerde worst-case bedrijfssituatie (RBS) waarbinnen de geluidsuitstraling wordt bepaald door:

- aanvoer- en afvoerbewegingen met vrachtwagens: 1 vrachtwagen in de dagperiode t.b.v. de handel in bouwmaterialen;
- aanvoer- en afvoerbewegingen met bestelbussen: t.b.v. het hondenpension worden in de dagperiode maximaal 12 van de 60 honden opgehaald in de ochtend en ook weer thuisgebracht in de namiddag. Daartoe rijdt een bedrijfsbusje 2x op en neer;
- aanvoer- en afvoerbewegingen met personenwagens: in verband met het hondenpension is er (omdat het busje mogelijk slechts één of géén hond ophaalt) worst-case van uitgegaan dat alle 60 honden met aparte auto's in de ochtend worden gebracht en in de late namiddag worden gehaald, resulterend in 240 voertuigbewegingen. Tevens is rekening gehouden met 10 en 2 bewegingen in de avond- en nachtperiode in geval er dieren ziek zijn of mensen net na 19.00 uur de inrichting verlaten.
- Voor de opslag, waar de handel in bouwmaterialen een onderdeel van is, stelt de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' dat sprake is van 171 voertuigbewegingen per etmaal. Dit is ten aanzien van het planvoornemen meer dan de worst-case inventarisatie, maar is als zodanig in het onderzoek meegenomen.
- gebruik van een heftruck: in de dagperiode wordt ten behoeve van de handel in bouwmaterialen ten hoogste 1 uur een heftruck gebruikt;
- blaffende honden buiten: in de dagperiode is worst-case uitgegaan van 12 uur alle 60 honden (maximaal aantal plaatsen) buiten en in de avondperiode worst-case 1 uur. Er is daarbij uitgegaan van 5% blaftijd per hond per uur en een bronvermogen van een grote hond (Rottweiler). Hierbij is aangesloten bij het artikel 'Akoestisch adviseur, een hondenbaan?' uit het blad Geluid nummer 1 uit 2006.

Het akoestisch onderzoek heeft geresulteerd in de volgende resultaten en conclusies:

Ruimtelijk spoor:

- Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) – Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 (rustige woonwijk/buitengebied) uit de VNG-publicatie, zijnde 45 dB(A) etmaalwaarde.
- Maximaal geluidniveau (L_{Amax}) – Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 (rustige woonwijk/buitengebied) uit de VNG-publicatie, zijnde 65 dB(A) etmaalwaarde.
- Indirecte hinder – Indirecte hinder als gevolg van af- en aanvoerend verkeer van en naar de inrichting voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van stap 2 (rustige woonwijk/buitengebied) uit de VNG-publicatie, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.

Milieuspoor:

- Beste Beschikbare Technieken – De inrichting voldoet aan de Beste Beschikbare Technieken (BBT).
- Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) – Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde uit het Abm, zijnde 50 dB(A) etmaalwaarde.
- Maximaal geluidniveau (LAm_{ax}) – Het maximale geluidniveau voldoet ter plaatse van de gevels van geluidgevoelige objecten aan de geluidgrenswaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde.

Eindconclusie van het akoestisch onderzoek luidt dat uitgaande van de representatieve invulling van de maximale planologische mogelijkheden (worst case bedrijfssituatie) wordt voldaan aan de gestelde geluidnormen. Daarmee kan de toekomstige situatie akoestisch inpasbaar worden geacht en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geluidsmetingen hondenpension

Naar aanleiding van klachten uit de directe omgeving van de planlocatie over hinder door hondengeblaf zijn door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant gedurende de periode van 22 december 2023 tot 24 januari 2024 continue geluidsmetingen uitgevoerd ter plaatse van de woningen aan de Fabriekstraat 42 (t/m 11 januari) en Fabrieksstraat 46 (van 12 tot 24 januari). Uit de metingen is geconcludeerd dat: Hoewel hondengeblaf, afkomstig van het hondenpension op zo'n 340 meter afstand, wel hoorbaar is bij de woningen aan Fabrieksstraat te Budel, is het omgevingsgeluid maatgevend voor de geconstateerde geluidsniveaus en kan er geen geluidsniveau vastgesteld worden van het hondengeblaf. Er is geen sprake van overschrijding van de geluidsnormen ten gevolge van het hondengeblaf.

In de regels bij dit bestemmingsplan wordt de mogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een geluidwerende maatregel, in de vorm van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met een hoogte van maximaal 4 m., onder de voorwaarde dat sprake moet zijn van aantoonbare hinder op omwonenden als gevolg van het hondengeblaf. Mocht in dat geval de voorkeur bestaan voor het aanbrengen van een aarden wal, dan is dit op grond van de regels van dit bestemmingsplan zonder omgevingsvergunning mogelijk.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'geluid' geen belemmering is voor de bestemmingswijziging.

Het akoestisch onderzoek, uitgevoerd door Target Advies, d.d. 3 november 2023 met rapportnummer 20230057.02 is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Het resultaat van de geluidsmetingen zoals uitgevoerd door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant in januari 2024 is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

4.6. Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv), in werking getreden op 1 januari 2007, schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Daarnaast speelt de Wgv een rol bij de toetsing van nieuwe geurgevoelige functies ten opzichte van bestaande veehouderijbedrijven, de zogenaamde 'omgekeerde werking'.

Bij voorliggend plan is geen sprake van een functie die geuruitstoot/-belasting veroorzaakt en ook niet van een functie die geurgevoelig is. Een verdere toets aan dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

4.7. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties. Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming. Het groepsrisico hoeft alleen te worden verantwoord voor zover het plangebied in het invloedsgebied van het risicobedrijf ligt.

Uit een inventarisatie van het plangebied en de omgeving kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van de aanwezigheid ofwel ligging van risicobronnen, die relevant zijn uit het oogpunt van externe veiligheid. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4.8. Gezondheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen speelt gezondheid een centrale rol. Om een gezonde leefomgeving te creëren (en te behouden) zijn tal van wetgevingen geïntroduceerd. Een groot deel van de voorgaande paragrafen bevat een toets aan wetgeving. Deze wetgeving heeft één centrale doelstelling: het stellen van regels inzake het voorkomen of beperken van negatieve gevolgen voor de menselijke gezondheid en het milieu. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient dit aspect meegewogen te worden. Naast de overige in dit hoofdstuk beschreven milieu-aspecten spelen de volgende onderdelen hierin eveneens een rol.

Endotoxinen

Het aspect endotoxinen is tot op heden nog onvoldoende wetenschappelijk onderzocht waardoor nog geen wettelijke normen zijn gesteld. Wetenschappelijke onderzoek is momenteel echter in een dusdanig ver stadium dat de relatie tussen endotoxinen en de gezondheid van omwonenden bij ruimtelijke

ontwikkelingen in de veehouderij niet meer genegeerd kunnen worden. In het kader van het 'voorzorgsbeginsel' hanteren Brabantse gemeenten (en omgevingsdiensten) vooruitlopend op wettelijke normen de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0 van het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid' van de provincie Noord-Brabant. Dit document biedt een kader dat gehanteerd kan worden om te beoordelen of bij vergunningen van intensieve veehouderijen rekening gehouden dient te worden met de blootstelling aan endotoxineconcentraties die boven de grenswaarde uitstijgen. 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. Endotoxinen zijn celwandbestanddelen van Gramnegatieve bacteriën; deze kunnen allergische reacties veroorzaken bij inademing. Door de Gezondheidsraad is een norm gesteld aan de maximale endotoxine concentraties in de buitenlucht van 30 EU/m³.

Binnen onderhavig planvoornemen is geen sprake meer van de uitoefening van een intensieve veehouderij. Deze veehouderij is geheel gesaneerd, op grond waarvan gesteld kan worden dat sprake is van afname van fijnstof, geur en ook endotoxinen.

In de omgeving van de locatie is op een afstand van ca. 250 meter, zowel ten noord-westen als ten zuid-westen, een intensieve veehouderijlocatie gelegen. Op grond van de fijnstofemissie uit deze bedrijven is sprake van een endotoxinecontour rondom deze bedrijven. Er worden met onderhavig plan echter geen nieuwe gevoelige objecten mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning blijft als zodanig gehandhaafd. De beoogde situatie leidt niet tot extra risico's voor de volksgezondheid als gevolg van uitstoot van endotoxinen.

Geitenhouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat zich in een straal van ca. 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Bovendien worden met het plan geen nieuwe gevoelige functies mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

4.9. Natuur en landschap

Per 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De nieuwe Wet natuurbescherming voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht. Er wordt beter aangesloten op de Europese regelgeving en er wordt een duidelijker onderscheid gemaakt tussen soorten die Europees beschermd zijn en nationaal beschermde soorten.

De Wet natuurbescherming is, door de samenvoeging van de wetten, zowel gericht op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming. Het Natuur Netwerk Nederland is niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar wordt beschermd via het provinciaal beleid.

4.9.1. Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

De Wet natuurbescherming bepaalt dat nieuwe of uitbreidingen van bestaande economische activiteiten moeten worden getoetst op hun effect op de Natura 2000-gebieden. Het meest dichtbij gelegen Natura2000-gebied is het gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringelsven', welke is gelegen op een afstand van ca. 1,45 km ten zuid-oosten van het plangebied.

Er geldt een vergunningplicht op grond van artikel 2.7, tweede lid Wnb voor activiteiten die, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect.

Voor een bestemmingsplan dient beoordeeld te worden dat de maximale planologische mogelijkheden die het plan biedt, geen significant negatieve gevolgen (kunnen) hebben voor Natura2000-gebieden, in vergelijking tot de effecten op deze gebieden in de 'bestaande planologische legale situatie direct voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan'. Dit laatste betreft de zgn. referentiesituatie.

De locatie heeft een agrarische bestemming, specifiek aangeduid voor 'intensieve veehouderij'. De bestaande stallen zijn nog steeds aanwezig, maar sinds 2016 niet meer als zodanig in gebruik. De inrichting beschikt over een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (destijds: Natuurbeschermingswet 1998) welke dateert van 6 augustus 2013. In 2016 is met de komst van de PAS een PAS-melding gedaan. Deze is echter tot op heden niet nader bekrachtigd, mede vanwege de nog op handen zijnde politieke discussie rondom het stikstofbeleid, en heeft daardoor op dit moment geen enkele status. Los van het feit dat sprake is van een natuurtoestemming uit 2013 is het in het kader van dit bestemmingsplan niet mogelijk deze toestemming te beschouwen als referentiesituatie. Op de locatie worden al geruime tijd geen varkens meer gehouden, waardoor deze niet meegenomen kunnen worden in de feitelijke, planologische legale situatie.

De feitelijke planologische legale situatie direct voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan bestaat uit het houden van maximaal 60 honden. Deze honden zijn op grond van de verkregen milieuvergunning d.d. 30 mei 2016 vergund. Het betreft hier een hondenpension, waar honden van derden naartoe gebracht kunnen worden om tijdelijk te verblijven. Het feitelijk aantal aanwezige honden op de locatie fluctueert daarbij. Er zullen nimmer alle dagen van het jaar 60 honden aanwezig zijn, maar als uitgangspunt wordt dit maximum wel aangehouden, daar dit aantal wel op meerdere dagen wordt gehaald. Deze feitelijke planologische situatie is in het kader van dit bestemmingsplan de referentiesituatie.

De maximale planologische mogelijkheid, die dit bestemmingsplan aan de locatie biedt, bestaat uit het exploiteren van een verhuurbedrijf in opslagruimtes met als neventak handel in bouwmaterialen en een hondenpension voor maximaal 60 honden.

Om te bepalen of sprake is van een toename van stikstofdepositie als gevolg van het planvoornemen in vergelijking tot de referentie situatie is met behulp van de AERIUS calculator 2024 een berekening uitgevoerd. Hierin is tevens de aanleg van de nieuwe loods opgenomen. De stikstofdepositie in de gebruiksfase bestaat uit depositie veroorzaakt als gevolg van verkeersbewegingen van, naar en op het bedrijf en stikstofdepositie als gevolg van het gebruik van 1 heftruck (op diesel) en cv-ketels e.d. Ook de opvang van de honden is hierin meegenomen.

Toelichting NH₃-emissie honden

De ammoniakemissie behorende bij de honden is berekend met een emissiefactor van 0,61 kg NH₃ per dier per jaar. Deze ammoniakemissie is afkomstig van de notitie "Ammoniak emissies in huishoudens (Earth, Life & Sciences, 2016). Hierover heeft nadere afstemming plaatsgevonden met de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

Toelichting verkeer

Behorende bij de referentiesituatie is sprake van verkeer voor het brengen en halen van honden. Dit is gebaseerd op de beschrijving van de verkeersintensiteit in paragraaf 4.13 en vastgesteld op 196 verkeersbewegingen per etmaal. Verder is sprake van verkeersbewegingen behorende bij de bedrijfswoning. Hiervoor worden standaard 6 verkeersbewegingen per etmaal aangehouden.

Behorende bij de beoogde situatie is het verkeer voor de honden en de bedrijfswoning overgenomen, daar deze situatie niet wijzigt. Ten behoeve van het opslagverhuurbedrijf is op grond van de CROW het aantal van 171 verkeersbewegingen per etmaal aangehouden. Ook is gerekend met 1 vrachtwagen per dag.

Toelichting mobiele werktuigen

Behorende bij de referentiesituatie is een tractor ingevoerd als mobiel werktuig. Deze tractor is van oudsher op de locatie aanwezig en is sindsdien in gebruik voor allerlei werkzaamheden. Voor dit mobiel werktuig is een Stageklasse gehanteerd met een bouwjaar van 2002 tot 2005 met een vermogen onder de 56 kW. Hierbij is uitgegaan van gemiddeld ongeveer 0,25 draaiuren per dag. Dit komt neer op ongeveer 100 draaiuren op jaarbasis (0,25x365). Gezien het een ouder mobiel werktuig betreft, is gerekend met een dieserverbruik van 10 liter per uur.

Behorende bij de beoogde situatie is een heftruck ingevoerd als mobiel werktuig, ter vervanging van de tractor. Voor dit mobiele werktuig is een Stageklasse gehanteerd met een bouwjaar vanaf 2019 met een vermogen onder de 56 kW. Hierbij is uitgegaan van gemiddeld ongeveer één draaiuur per dag. Dit komt neer op ongeveer 365 draaiuren op jaarbasis (1x365). Gezien het een relatief jong mobiel werktuig betreft, is gerekend met een dieserverbruik van 500 liter per jaar. De verwachting is dat er in de toekomst nog een heftruck aangeschaft zal worden binnen de locatie. Deze zal naar verwachting aangevoerd worden op het moment dat het plan van de nieuw te plaatsen loods voltooid is. Behorend bij deze heftruck is geen emissie van stikstofoxiden te verwachten aangezien dit een elektrisch aangedreven heftruck zal zijn.

Toelichting aanlegfase

Behorende bij de beoogde situatie is gerekend met verkeersbewegingen en gebruik van mobiele werktuigen welke behoren bij de bouw van een loods van 905 m². Hiervoor is een inschatting gemaakt van de benodigde materialen en bijbehorende machines.

Uit de rekenresultaten kan worden geconcludeerd dat er – zonder aanlegfase van de loods – geen sprake is van een toename van stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie. Het is wel zo dat tijdens de aanlegfase van de loods een lichte toename van stikstofdepositie is geconstateerd. Echter, dit kan teniet worden gedaan door tijdens die aanlegfase maximaal 59 honden te houden, i.p.v. de toegestane 60. In de praktijk komt het slechts sporadisch voor dat er 60 honden aanwezig zijn in het hondenpension. Om die reden kan geconcludeerd worden dat er geen significant negatieve gevolgen voor Natura2000-gebieden te verwachten zijn als gevolg van dit planvoornemen.

Tevens is een berekening uitgevoerd van de mogelijke effecten op Belgische Natura 2000-gebieden. De berekeningen betreffen een verschilberekening op het buitenland, alsmede een berekening van de beoogde situatie op het buitenland.

Uit de verschilberekening blijkt dat ten opzichte van de referentiesituatie er in de beoogde situatie geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op de nabijgelegen buitenlandse Natura2000-gebieden.

Uit de berekening van enkel de beoogde situatie blijkt een toename van stikstofdepositie op het Natura2000-gebied Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stramprooierbroek en Mariahof van 0,03 mol/ha/jaar. Echter, als toetsingskader voor de Belgische Natura2000-gebieden geldt een toename van 21,42 mol/ha/jaar of meer. Hier wordt dus ruimschoots binnen gebleven. Bovendien is er ten opzichte van de uitgangssituatie (zie verschilberekening) geen sprake van een toename van stikstofdepositie op de buitenlandse natuurgebieden. Conclusie: met beide berekeningen wordt aangetoond dat sprake is van een acceptabele situatie. De Wet natuurbescherming vormt derhalve geen belemmering voor de

bestemmingswijziging. De resultaten van de uitgevoerde AERIUS berekeningen zijn in bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

Het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland betreft een ecologische verbindingzone welke is gelegen op een afstand van ca. 700 meter ten zuid-oosten van het plangebied. Het planvoornemen heeft echter geen (directe) invloed op de instandhouding van deze zone.

Er is geen sprake van fysieke aantasting van de natuurgebieden, noch effecten vanwege een toename van verstoring (bijvoorbeeld door extra betreding, geluid of verlichting) of vanwege wijzigingen in de waterhuishouding (verdroging of vernatting).

4.9.2. Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor 'andere soorten', die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden.

De Wet natuurbescherming schrijft voor dat iedereen de algemene zorgplicht voor de in het wild levende planten en dieren in acht moet nemen. Dit houdt in dat handelingen die niet noodzakelijk verband houden met het beoogde doel, maar nadelig zijn voor de flora en fauna, achterwege moeten blijven. Op grond van artikel 1.11 van de wet (die de algemene zorgplicht regelt) moet schade aan soorten zoveel mogelijk worden voorkomen of worden beperkt. Van bedreigde planten- of diersoorten worden lijsten gepubliceerd.

In het plangebied is geen sloop van bebouwing gepland, danwel het rooien van groen of het dempen van een watergang. Bestaande houtopstanden zullen blijven gehandhaafd waardoor voor flora en fauna geen nadelige effecten optreden. Er worden middels het landschappelijk inpassingsplan diverse plantensoorten toegevoegd aan de locatie, wat een positieve bijdrage levert aan de biodiversiteit. Van negatieve effecten op de ecologische waarden is gelet op de huidige invulling van het plangebied geen sprake. De zorgplicht blijft evenwel van toepassing.

4.10. Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 24 november 2021 het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerplan staat de zgn. watertransitie centraal. In 2050 wil het waterschap een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. De ambitie is daarbij gericht op:

1. van beekdalgericht naar gebiedsgericht:
de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar het beekdal;
2. van een sectorale aanpak naar een integrale aanpak;
samen met overheden en gebiedspartners wordt gewerkt aan meerdere doelen in het gebied;

3. van 'water afvoeren' naar 'elke druppel telt';
het waterbeheer wordt ingericht op maximaal water vasthouden, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening: de Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden met de algemene rekenregel van het waterschap.

Het aspect 'water' heeft ook een plaats gekregen in het beleid van de gemeente Cranendonck, in de vorm van het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2021-2025. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de komende jaren, met een doorkijk naar de toekomst, invulling wordt gegeven aan de zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater. De uitwerking van de hemelwaterzorgplicht is nader uitgewerkt in het rapport 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck'. Het verwerken van het hemelwater op eigen terrein is daarbij een belangrijk speerpunt voor de komende jaren.

Van toepassing is een Programma van Eisen, dat luidt als volgt:

Ontwikkeling	Uitbreiding woongebied (toename verhard oppervlak)	Inbreiding woongebied (toename of wijziging van verhard oppervlak)	Uitbouw van woningen (toename verhard oppervlak)	Uitbreiding en inbreiding bedrijventerrein (toename of wijziging verhard oppervlak)
Ontwerp hemelwaterafvoer	Bui 08 (19,80 mm in 1 uur)			
< 50 m ²	0 mm per m ²	0 mm per m ²	0 mm per m ²	0 mm per m ²
< 500 m ²	30 mm per m ²	15 mm per m ²	15 mm per m ²	60 mm per m ²
> 500 m ²	60 mm per m ²	60 mm per m ²	60 mm per m ²	60 mm per m ²

Al bij een toename van verhard oppervlak boven de 50 m² wordt een compensatieberging geëist van 60 mm.

Tevens geldt de opgave dat zorggedragen wordt voor een noodoverloop van de compensatieberging naar een laagte, watergang of regenwaterriool en dat de voorziening geledigd wordt in circa 24 uur.

Waterhuishoudkundige situatie

Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben heeft het waterschap de Watertoetsviewer ontwikkeld. In het kader van het watertoetsproces zijn hierbij de relevante en beschikbare wateraspecten digitaal beschikbaar. Voor het plangebied blijkt het volgende uit de viewer. In het plangebied zijn geen kunstwerken of beschermde watergangen gelegen. Wel is er sprake van een greppel evenwijdig aan de weerszijden van de weg Klein Schoot en voor een klein stukje in het plangebied (evenwijdig aan tweede inrit). De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 32,0 m + NAP (AHN2).

Waterkwantiteit

In dit bestemmingsplan is, ten opzichte van de uitgangssituatie in 2010, sprake van toename verhard oppervlak. Per saldo betreft het een toename van bebouwing van 350 m². Het oppervlak aan erfverharding zal in totaal toenemen met ca. 3.270 m².

	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
Daken	4.885*	5.235
Terrein verharding	1.300	4.570

- Inclusief bedrijfswoning

Voor de wijze waarop met het hemelwater binnen de locatie wordt omgegaan wordt een knip gemaakt tussen de erfverharding enerzijds en de nog te bouwen nieuwe loods anderzijds. Met name gezien het feit dat deze nieuwe loods gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan nog zal worden gebouwd, wordt voor deze oppervlakte een aparte hemelwatervoorziening gerealiseerd.

De bestaande bedrijfsgebouwen – met name de verbouwde oude varkensstallen – worden afgekoppeld op de bestaande watergang aan de voorzijde van het perceel evenwijdig aan de weg Klein Schoot. Dit is de reeds bestaande situatie (2010), die als zodanig behouden kan/mag blijven. De afkoppeling gebeurt door diverse kolken als aanwezig in de bestaande erfverharding, die het hemelwater leiden naar de straatzijde. Met de aanpassingen die in de loop der jaren zijn gedaan binnen de locatie, met name de vervanging van de asbestdaken, wordt het water dat valt op het dak van het bedrijfsgebouw, direct aansluitend aan de hondenweide, tegenwoordig voor een deel afgekoppeld naar deze hondenweide en de waterpoel die hierin is aangebracht t.b.v. de honden. Hierdoor gaat er feitelijk minder hemelwater naar de bestaande watergang aan de voorzijde van het perceel ten opzichte van de bestaande situatie.

Voor het verhard oppervlak dat is en nog wordt toegevoegd, wordt voorzien in een compensatieberging van 60 mm per m². Voor het oppervlak aan erfverharding met een totale omvang van 3.270 m² geldt een bergingseis van $3.270 \times 0,06 = 196,2 \text{ m}^3$.

In de noodzakelijke bergingseis wordt voorzien door enerzijds gebruik te maken van de bestaande stroomrichting van het hemelwater en de mogelijkheid om het water in de omliggende gronden te laten infiltreren. Als aanvullende voorzieningen wordt gebruik gemaakt van de reeds bestaande zaksloot gelegen evenwijdig aan de hondenweide en een nieuw aan te leggen infiltratievoorziening naast de nog nieuw te bouwen loods.

Bestaande zaksloot

Binnen de locatie zijn op het achterterrein kolken aangebracht. Via deze kolken wordt het water geleid naar een reeds bestaande zaksloot die gelegen is binnen het bouwvlak. Aan de voorzijde (wegzijde) van de zaksloot wordt een stuw aangebracht, zodat het water dat in de sloot terecht komt ter plaatse kan infiltreren. De zaksloot heeft een lengte van ca. 80 m.

De bergingscapaciteit hiervan bedraagt 104 m³ op basis van de bergingseis van 60 mm/m². Op deze zaksloot is ca. 1.300 m² aan verharding afgekoppeld, wat overeenkomt met een vereiste bergingscapaciteit van ca. 78 m³.

Infiltratiezone omliggende gronden

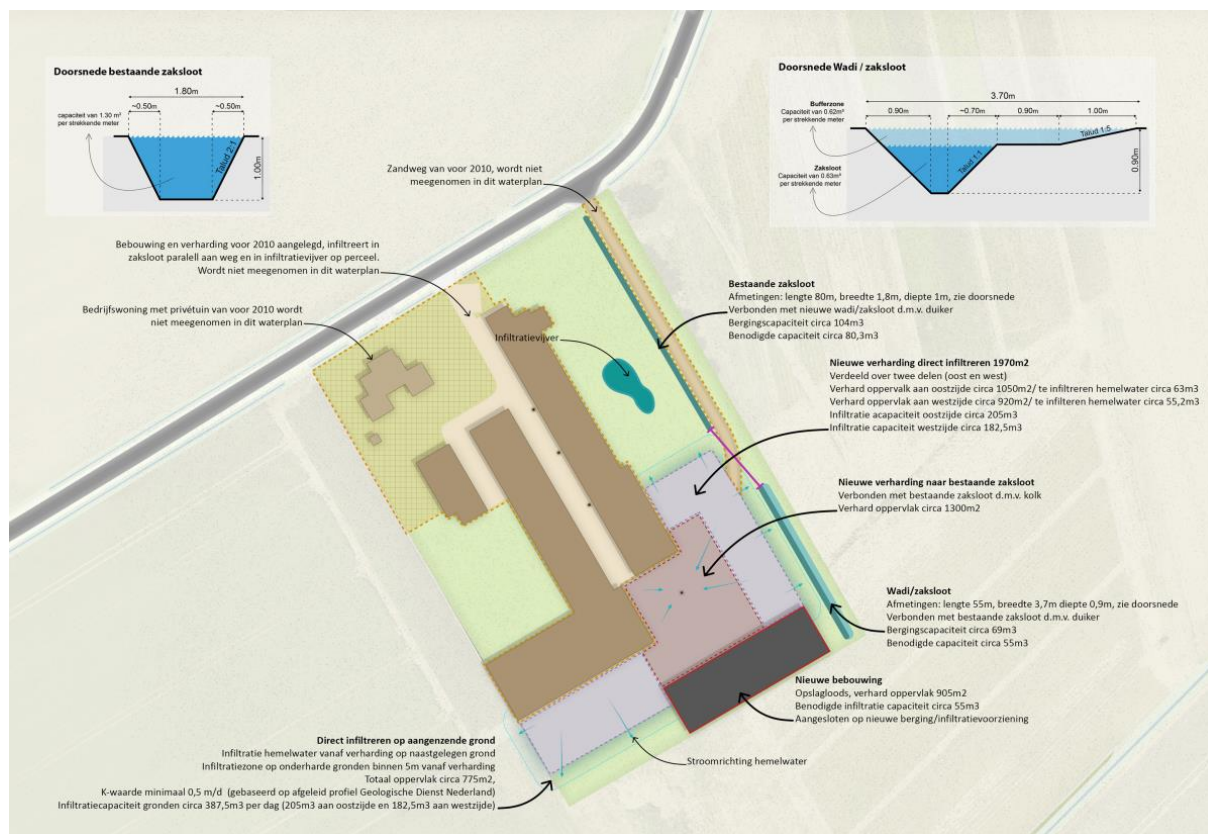
Het overige hemelwater dat valt op het (achter)terrein zal zijn weg vinden richting de aangrenzende onverharde (landbouw)gronden. Tot 5 m. vanaf de verharding is sprake van een infiltratiecapaciteit van 387,5 m³ per dag berekend over een oppervlakte van 1.970 m², verdeeld over een oostelijk deel en een westelijk deel. De bergingseis bedraagt in totaal 118,2 m³. Met een minimale K-waarde van ca. 0,50 m/dag voor wat betreft de doorlatendheid van de gronden, is er voldoende capaciteit om het hemelwater ter plaatse te laten infiltreren.

In bijlage 5 bij deze toelichting, alsmede de afbeelding hieronder, is weergegeven hoe het water dat valt op de erfverharding zijn weg vindt binnen het plangebied.

Nieuwe zaksloot + wadi

De oppervlakte van de nieuw te bouwen loods bedraagt 905 m². Uitgaande van compensatieberging van 60 mm. is er sprake van een bergingseis van ca. 55 m³. Aan de oostzijde van deze loods zal een waterbufferzone aangebracht worden. Deze bestaat uit een zaksloot, gecombineerd met een

waterbuffer/wadi met een opvangcapaciteit van in totaal 69 m³. Dit is ruimschoots voldoende voor opvang van het hemelwater afkomstig van het dak van de nieuwe loods.



Figuur 4.10.1. Overzicht hemelwaterafvoer binnen planlocatie

Met de beschreven hemelwatervoorzieningen binnen het plangebied en de wijze waarop het hemelwater haar weg mag vinden, wordt voldaan aan de gestelde eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Het totaaloverzicht betreffende de hemelwaterafvoer binnen het plangebied is tevens opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt geadviseerd om geen gebruik te maken van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de herziening van de bestemming op de locatie.

4.11. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

- De archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard.
- Er dient vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen. De gemeente Cranendonck heeft haar archeologisch beleid vastgelegd in het 'Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Cranendonck' (29 mei 2012). Op basis van het beleidsplan worden in (nieuw vast te stellen) bestemmingsplannen voorwaarden gesteld aan omgevingsvergunningen voor de activiteiten bouwen, aanleggen en slopen. Doel van het beleid is om archeologische waarden te beschermen, aangezien zij een bron van kennis van het verleden zijn. Volgens de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden.

Om tot een afgewogen beleid te komen is het gemeentelijk grondgebied in zeven categorieën verdeeld. Of een onderzoeksplicht van toepassing is, verschilt per categorie. Per categorie zijn ondergrenzen voor de omvang en de diepte van de ingreep bepaald. De categorieën worden in bestemmingsplannen vertaald door het opnemen van verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie'.



Figuur 4.11.1: Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

Het grootste deel van het plangebied heeft geen archeologische verwachting. Op het achterterrein bevinden zich delen met een hoge verwachting (categorie 4) met mogelijke verstoringen. Op de locatie van de geplande nieuwe loods geldt een hoge verwachting (categorie 4).

De verwachtingswaarde is overgenomen op de verbeelding van dit bestemmingsplan door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Archeologisch onderzoek binnen deze bestemming is nodig als de verstoringsoppervlakte groter is dan 500 m². Bij de bouw van een loods van 1.720 m² is een nader archeologisch onderzoek derhalve noodzakelijk. Omdat eventuele aanwezige archeologische waarden in de bodem de haalbaarheid van het plan niet in de weg hoeven te staan, is in de regels van het plan opgenomen dat bouwwerkzaamheden binnen dit deel van het bouwvlak pas toegestaan zijn nadat het noodzakelijk archeologisch onderzoek is uitgevoerd en is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Cultuurhistorie

Op grond van de Erfgoedkaart zoals beschikbaar gesteld voor Cranendonck door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Er wordt met de ontwikkeling dan ook geen afbreuk gedaan aan eventuele cultuurhistorische waarden in het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie' geen belemmering vormen voor de bestemmingswijziging.

4.12. Kabels en leidingen

Er zijn op of in de directe omgeving van het plangebied geen kabels of leidingen gelegen die een zodanige bescherming behoeven, dat zij voorzien dienen te zijn van een planologische beschermingszone. Bij de functiewijziging hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.13. Verkeerskundige aspecten

De locatie bevindt zich in het buitengebied en is midden tussen het bedrijventerrein Airpark en Fabrikstraat en de kernen Budel en Budel-Schoot gelegen. De randweg van Budel is zeer nabij en zorgt voor een snelle en goede ontsluiting van de locatie richting de autosnelweg (A2).

Uit veiligheidsredenen is de locatie via twee inritten ontsloten. De hoofdtoegang is gelegen tussen de voormalige bedrijfsgebouwen. De klanten die het terrein dienen te betreden, doen dat via de elektrische toegangspoort die zich ter hoogte van deze hoofdentree bevindt. Enkel in het geval dat een vrachtwagen de locatie aandoet, zal ervoor gekozen worden de tweede inrit te gebruiken, welke is gelegen naast de speelweide van het hondenpension. Het gebruik van deze inrit is dus niet standaard, om de rust voor de honden in de hondenweide zoveel mogelijk te kunnen bewaren.

De hoeveelheid verkeersbewegingen van en naar de locatie wijzigt als gevolg van het planvoornemen. Het dagelijkse zware vrachtverkeer in het kader van de varkenshouderij wijzigt naar dagelijkse verkeersbewegingen vanwege busjes en (bestel)auto's. Vrachtverkeer wordt ondergeschikt.

Om de verkeersgeneratie en parkeernorm van het planvoornemen in beeld te brengen zijn de richtlijnen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' toegepast. De vraag naar parkeerplaatsen en de omvang van de verkeersgeneratie wordt bepaald door: 1. de locatie van de functie en 2. het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen (stedelijkheidsgraad). Voor onderhavige projectlocatie kan worden uitgegaan van de cijfers behorende tot het 'buitengebied' met stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk'.

Aspect Verkeer

Het opslagverhuurbedrijf aan Klein Schoot scharen we onder de functie: Bedrijf arbeidsextensief/bezoekers-extensief. Deze functie is behorend bij loodsen, opslag- of transportbedrijven met relatief weinig werknemers en relatief weinig bezoekers.

Aan Klein Schoot 38 is geen sprake van een baliefunctie. Enkel de huurders van de opslagunits kunnen de locatie aandoen. Daarnaast is er ondergeschikt sprake van verkeer ten behoeve van de verkoop van bouwmaterialen.

	Verkeersgeneratie (per 100 m ² bvo)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied bezoekers	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	2,2	3,9	2,7	4,4	3,2	4,9	3,9	5,7
Sterk stedelijk	2,4	4,1	3,0	4,7	3,6	5,3	3,9	5,7
Matig stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7
Weinig stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7
Niet stedelijk	2,6	4,4	3,3	5,0	3,9	5,7	3,9	5,7

In de toekomstige situatie zal (inclusief uitbreiding) 4.373 m² in gebruik zijn voor het opslagbedrijf (zie ook tabel in paragraaf 2.2). Qua verkeersgeneratie dient op grond van de CROW rekentool minimaal uitgegaan te worden van $(4.373 / 100) \times 3,9 = 171$ (afgerond) gemotoriseerde voertuigen per etmaal.

Er is echter sprake van statische opslag, het aantal dagelijkse bezoekers van de locatie is in de praktijk veel lager dan op grond van de CROW-norm wordt berekend.

Wat betreft het hondenpension is er geen specifieke verkeersgeneratienorm o.b.v. de CROW-tool beschikbaar. In de praktijk worden een deel van de honden dagelijks met een busje bij de klanten opgehaald en later weer thuis gebracht. Het gaat hierbij om maximaal 12 honden. Bij een maximale capaciteit van 60 honden die per dag aanwezig mogen zijn in de opvang, gaat het dan om 48 auto's + 1 busje die per dag de locatie aandoen en weer verlaten (2x): ochtend en namiddag. De verkeersgeneratie van het hondenpension bedraagt op grond hiervan: 196 verkeersbewegingen licht verkeer per dag.

In paragraaf 4.5 is gerekend met een worst-case aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten, per etmaal. Het betreft dan 1 vrachtwagen in de dagperiode, 2x een bestelbusje in de dagperiode (hondenpension) en 171 voertuigbewegingen licht verkeer t.b.v. opslag en 252 voertuigbewegingen licht verkeer t.b.v. hondenpension (gebaseerd op halen en brengen van 60 honden overdag + incidenteel in avond en nacht) per etmaal.

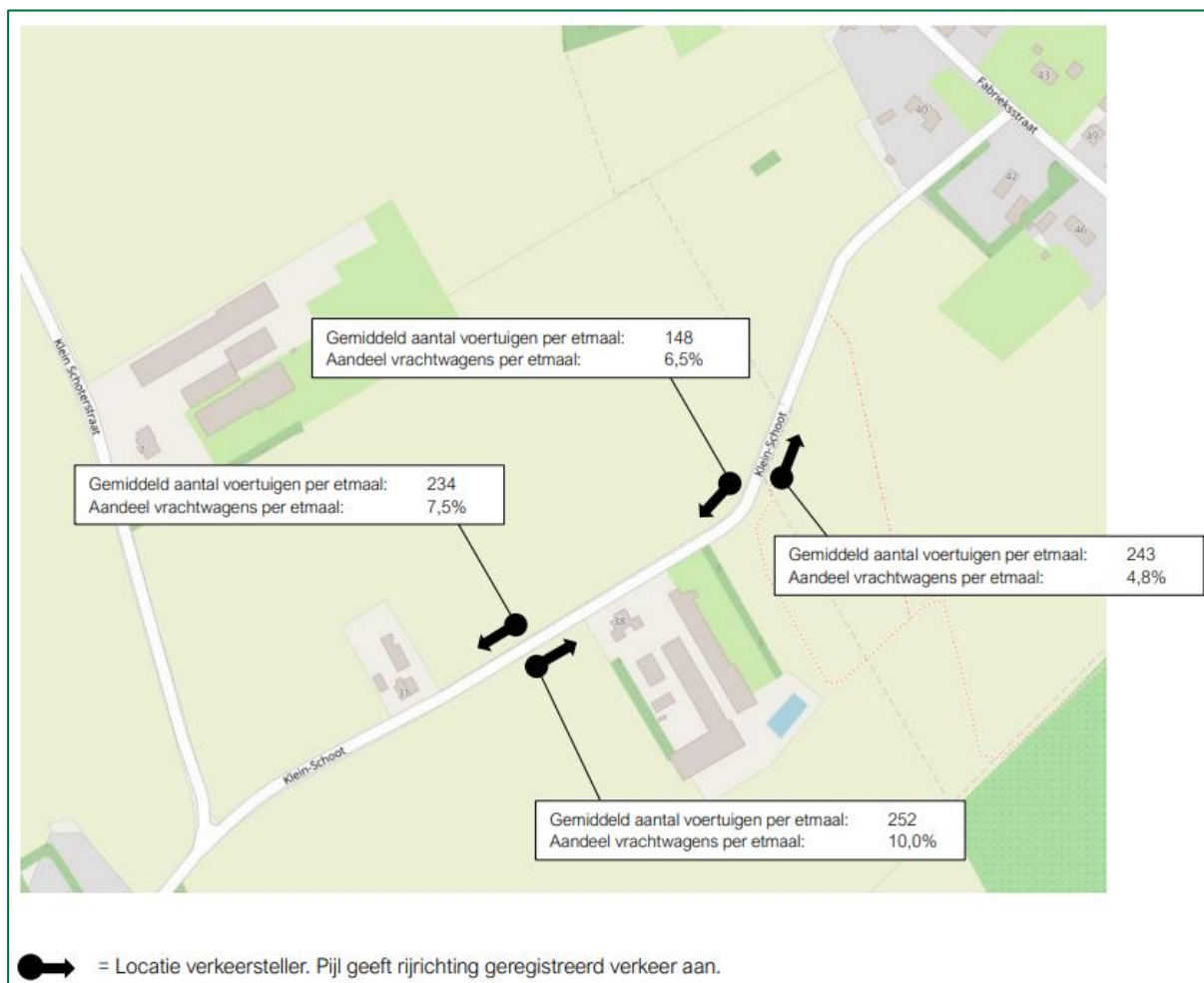
De Klein-Schoot is een Erftoegangsweg Type 2. De te verwachten intensiteiten op zulke wegen wordt omschreven van "laag verkeersaanbod", "enkele honderden motorvoertuigen per etmaal" tot "minder dan 6.000 motorvoertuigen per etmaal". Het is bekend dat de weg Klein Schoot door sluipverkeer gebruikt wordt, het maakt een kortere verbinding tussen Budel-Schoot / Hamont en met name de Randweg-Oost richting de A2 mogelijk. Hoewel dit wegvak van Klein-Schoot als sluiproute wordt gebruikt, zijn de intensiteiten op dit wegvak niet afwijkend en zelfs laag te noemen.

Namens de gemeente is er op Klein Schoot in januari 2024 een verkeersmeting uitgevoerd:

In totaal is er op vier punten gemeten:

- Aan beide zijden van Klein Schoot 38
- In beide rijrichtingen

De meetresultaten laten het volgende beeld zien:



Figuur 4.13.1: Resultaten verkeersmeting Klein Schoot januari 2024 (bron: gemeente Cranendonck, afd. verkeer)

Toelichting op de resultaten uit de meting

De meetresultaten gaan uit van het gemiddelde van zowel het aantal voertuigen per etmaal (intensiteiten) als het aandeel vrachtwagens.

De categorisering van Klein-Schoot als een zgn. Erftoegangsweg Type 2 (ETW60II) betekent dat het hier gaat om de ontsluiting van landbouwgronden en enkele erven. Op het bewuste wegvak van Klein-Schoot is hier ook sprake van: aan beide zijden liggen akkers en er liggen slechts enkele erven aan de weg.

Het gemeten hoogst gemiddelde van 486 motorvoertuigen per etmaal (ten zuidwesten van huisnummer 38) komt overeen met de omschrijving "enkele honderden motorvoertuigen per etmaal" en zit ruim onder de 6.000 motorvoertuigen per etmaal.

Het aandeel vrachtverkeer is vanaf Klein-Schoot 38 richting de Fabrieksstraat gemiddeld 5,7%. In de andere richting is dit aandeel gemiddeld 8,8%. Dat betekent dat het grootste aandeel vrachtverkeer dat Klein-Schoot 38 als herkomst en bestemming heeft, de zuidwestelijke verbinding neemt. Hoe dan ook zijn beide percentages niet schrikbarend en zijn vergelijkbaar met of zelfs lager dan het gemiddelde voor veel wegen binnen de gemeente Cranendonck. Ter vergelijking: het aandeel vrachtverkeer ter hoogte van de Fabrieksstraat 40 ligt op zo'n 9%.

Voor wat betreft de rijsnelheden op het gemeten wegvak van Klein-Schoot is verkeerskundig gezien de V85 leidend: de rijsnelheid die door 85% van het verkeer niet overschreden wordt. De gemiddelde V85 van alle vier de meetpunten is 56,75km/u. Dat is dus keurig onder de maximum toegestane rijsnelheid van 60km/u.

Parkeren

	Parkeerkencijfers (per 100 m ² bvo)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	0,3	0,8	0,5	1,0	0,6	1,1	0,8	1,3
Sterk stedelijk	0,4	0,9	0,5	1,0	0,7	1,2	0,8	1,3
Matig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3
Weinig stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3
Niet stedelijk	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3

De parkeernorm voor het opslagverhuurbedrijf (met nevenactiviteit handel in bouwmaterialen) bedraagt op grond van de CROW normen: $(4.373 / 100) \times 0,8 = 35$ (afgerond). Het werkelijk (benodigde) aantal ligt echter veel lager. Desondanks biedt de locatie voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeerbehoefte. Bezoekers van de units parkeren direct nabij de eigen opslagruimte, zijn ook slechts tijdelijk aanwezig.

Voor het hondenpension is geen specifieke parkeernorm opgenomen in de CROW. Aan de voorzijde van de locatie zijn 4 parkeerplaatsen aanwezig. Deze zijn beschikbaar voor de bezoekers van het hondenpension die hun hond komen brengen en halen. Het personeel van het hondenpension komt regelmatig met de fiets naar het werk of rijdt in de bestelbus. In het geval dat ze met de auto komen, wordt er op het terrein achter de toegangspoort geparkeerd.

Conclusie

Op grond van de uitgevoerde verkeersmeting is er geen aanleiding voor het nemen van verkeerskundige maatregelen op het wegvak Klein Schoot. De metingen hebben betrekking op de bedrijfssituatie zoals deze in dit bestemmingsplan is beschreven, zonder de toekomstige uitbreiding. Met de extra uitbreiding van 905 m² en de verwachting dat dit zal leiden tot maximaal 6 extra huurders is het niet de verwachting dat daardoor de verkeerssituatie in negatieve zin zal veranderen.

Er is voldoende parkeerruimte beschikbaar binnen het plangebied, de bezoekers van het hondenpension zullen expliciet verzocht worden hun auto te parkeren op de daartoe aangewezen parkeerplekken.

4.14. (Vormvrije) m.e.r.-beoordeling

Algemeen

In de Wet milieubeheer is aangegeven dat voor bepaalde ontwikkelingen een milieueffectrapportage moet worden gemaakt. In de wet is de procedure beschreven en zijn de inhoudelijke eisen opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen 'm.e.r.-plichtige activiteiten', waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en 'm.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten', waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significant negatieve gevolgen voor het milieu.

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het ruimtelijk plan of de omgevingsvergunning plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. In het Besluit m.e.r. zijn voor deze activiteiten drempelwaarden opgenomen.

Daarnaast zijn er ruimtelijke ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven. Voor dit soort situaties moet een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' worden gemaakt. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). Deze

toets is weliswaar 'vormvrij'; de wet stelt echter wel eisen aan de inhoud. In de praktijk betekent dit, dat in de toelichting bij het ruimtelijk plan een paragraaf 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt opgenomen.

Planvoornemen en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- a. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- b. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- c. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in een functiewijziging van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming met enkele nevenactiviteiten. Grotendeels worden hierbij de reeds bestaande bedrijfsgebouwen getransformeerd naar een nieuwe functie. Uit jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat gebruikswijziging van bestaande bebouwing geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft. In dit bestemmingsplan wordt echter ook uitbreiding van de bebouwing mogelijk gemaakt. Deze omvang is ruimschoots beneden de grenswaarden zoals opgenomen in de D-lijst, derhalve is het opstellen van een formele m.e.r.-beoordeling niet vereist. Een vormvrije m.e.r. beoordeling resteert.

Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen zijn, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een vormvrije MER -beoordeling.

Conclusie

Er is geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER(beoordeling) en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen zoals aangetoond in dit hoofdstuk 4, waardoor een vormvrije MER-beoordeling niet nodig is.

4.15. Veiligheid en duurzaamheid

4.15.1. Asbest

De oude asbesthoudende daken van de bedrijfsbebouwing zijn vervangen door nieuwe daken. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd ten tijde van de opstelling van dit bestemmingsplan. De locatie is hiermee geheel asbestvrij gemaakt.

4.15.2. Energie

Er is/wordt binnen de locatie een grote investering gedaan in de energievoorziening, door het verwijderen van de asbestdaken en deze te voorzien van zonnepanelen t.b.v. de eigen energievoorziening. Ook alle aparte opslagcontainers worden voorzien van zonnepanelen. Op deze wijze wordt het bedrijf in staat gesteld volledig zelfvoorzienend te zijn wat betreft de eigen energiebehoefte c.q. het energieverbruik. Overigens verdient opgemerkt te worden dat het stroom- en gasverbruik binnen de huidige bedrijfsvoering beduidend lager is dat binnen het voormalig varkensbedrijf.

4.15.3. (Brand)veiligheid

De locatie is geheel voorzien van een geautomatiseerd bewakingssysteem met camera's en automatische toegangspoorten. Het is niet zomaar mogelijk om op het terrein te komen, indien je hiertoe niet bevoegd bent.

In het kader van de brandveiligheid is de gehele locatie uitgerust met 35 gecertificeerde brandblussers, welke grotendeels aanwezig zijn in de opslagruimten en enkele buiten op het terrein.

5. Juridische planopzet

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. Toelichting op de 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. Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels.
- Bestemmingsregels.
- Algemene regels.
- Overgangs- en slotregels.

5.3.1. Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc.

5.3.2. Bestemmingsregels

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch' (artikel 3), 'Bedrijf – Niet-Agrarisch' (artikel 4) en 'Groen – Landschappelijke inpassing' (artikel 5). De bestemmingsregeling begint, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. De bouwregels worden gevolgd door specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, en eventuele afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels.

Aan het plangebied is, overeenkomstig de geldende regeling, een dubbelbestemming toegekend. Het betreft de bestemming 'Waarde – Archeologie - 4' (artikel 6). Voor de dubbelbestemming geldt een zelfde opzet dan voor de bovenbeschreven enkelbestemmingen.

5.3.3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8: Algemene bouwregels

In deze regel is een aantal algemene bepalingen over toegestane bebouwing opgenomen.

Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen, grenzen en (neven-)functies, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft.

5.3.4. Overgangs- en slotregels

In de overgangsregels (artikel 10) is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling (artikel 11) opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De herbestemming van de locatie Klein Schoot 38 betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer, die eigenaar van de betreffende gronden is, fungeert als financiële drager van het onderhavige project en heeft voor de uitvoering de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Met de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten voor het verhalen van de plankosten, waaronder leges voor de herziening van het bestemmingsplan.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de gemeente overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken waterschap en de provincie. Waar nodig pleegt de gemeente tevens overleg met besturen van andere gemeenten, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het planvoornemen is in het voorstadium om te komen tot het ontwerp bestemmingsplan uitvoerig besproken met gemeente en provincie Noord-Brabant. Opmerkingen van deze partijen zijn in dit bestemmingsplan verwerkt. Het ontwerp bestemmingsplan wordt toegezonden aan zowel Waterschap als de Provincie Noord-Brabant.

6.2.2. Zienswijzen en vaststelling

Het ontwerp bestemmingsplan is conform de wettelijke procedure-regels ex artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 11 februari 2023 tot en met vrijdag 24 maart 2023 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn in totaal negen zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. In een nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en puntsgewijs weergegeven. Ieder punt is vervolgens voorzien van een reactie en per punt is eveneens aangegeven of, en zo ja hoe, het bestemmingsplan naar aanleiding van deze zienswijze is aangepast.

De nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd en maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad.

6.2.3. Omgevingsdialoog

In het kader van het planvoornemen zijn de direct omwonenden geïnformeerd door initiatiefnemer. De plannen zijn mondeling toegelicht en de omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om vragen te stellen. De reacties waren allemaal positief. Een verslag van de dialoog met daarop de gegevens van de omwonenden die zijn benaderd, is als separate bijlage bij de gemeente ingediend. Wegens privacy-regels wordt dit niet aan deze toelichting toegevoegd.