

BESTEMMINGSPLAN HOENDERSTRAAT 5, 7 EN 9 TE BUDEL

TOELICHTING
NL.IMRO.1706.BPBG3085-VAS1

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 22 november 2022

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Hoenderstraat 5, 7 en 9 te Budel
Imro-idn:	NL.IMRO.1706.BPBG3085-VAS1
Versie ontwerp	26 juli 2022
Versie vastgesteld	22 november 2022
Opgesteld door	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Guido Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Begrenzing plangebied	7
1.4	Juridische status van het plangebied	8
1.5	Leeswijzer	8
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beoogde situatie	11
2.2.1	Inleiding	11
2.2.2	Planologische situatie	11
2.2.3	Toelichting op beoogde functies binnen het plangebied	11
2.2.4	Landschappelijke inpassing	13
2.2.5	Verkeer en parkeren	14
3	BELEIDSKADER	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	15
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Inleiding	16
3.2.2	Brabantse Omgevingsvisie	16
3.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3	Gemeentelijk beleid	24
3.3.1	Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen in het buitengebied	24
3.3.2	Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck	26
3.3.3	Visie Cranendonck 2009-2024	30
3.3.4	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	31
3.3.5	Woonvisie 2018–2030	32
3.3.6	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	33
4	MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	35
4.1	Bodem	35
4.1.1	Beleidskader	35
4.1.2	Toets	35
4.2	Water	36
4.2.1	Beleidskader	36
4.2.2	Toets	38

4.3	Cultuurhistorie	39
4.3.1	Beleidskader	39
4.3.2	Toets	40
4.4	Archeologie	41
4.4.1	Beleidskader	41
4.4.2	Toets	42
4.5	Flora en fauna	42
4.5.1	Beleidskader	42
4.5.2	Toets	43
4.6	Akoestiek	47
4.6.1	Beleidskader	47
4.6.2	Toets	47
4.7	Geurhinder	48
4.7.1	Beleidskader	48
4.7.2	Toets	49
4.8	Gezondheid	52
4.8.1	Beleidskader	52
4.8.2	Toets	52
4.9	Luchtkwaliteit	53
4.9.1	Beleidskader	53
4.9.2	Toets	54
4.10	Bedrijven en milieuzonering	56
4.10.1	Beleidskader	56
4.10.2	Toets	56
4.11	Externe veiligheid	58
4.11.1	Beleidskader	58
4.11.2	Toets	59
4.12	Mer-beoordeling	60
4.12.1	Beleidskader	60
4.12.2	Toets	61
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	62
5.1	Inleiding	62
5.2	Algemene toelichting verbeelding	62
5.3	Algemene toelichting regels	62
5.4	Toelichting bestemmingen	63
5.4.1	Groen – Landschappelijke inpassing	63
5.4.2	Recreatie	63
5.4.3	Wonen	63
5.4.4	Waarde – Archeologie 4	63

6	UITVOERBAARHEID	64
6.1	Economische uitvoerbaarheid	64
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
6.3	Wettelijk vooroverleg	64
7	PROCEDURE	65
7.1	Procedure	65
7.2	Zienswijzen	65

BIJLAGEN:

1. Aeries stikstofberekening
2. Flora- en fauna onderzoek
3. Nader onderzoek flora en fauna vleermuizen
4. Akoestisch onderzoek
5. Cultuurhistorische waardenstelling
6. Kostenraming verbouw incl. kosten voor behoud cultuurhistorische waarden
7. Nota van zienswijzen

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

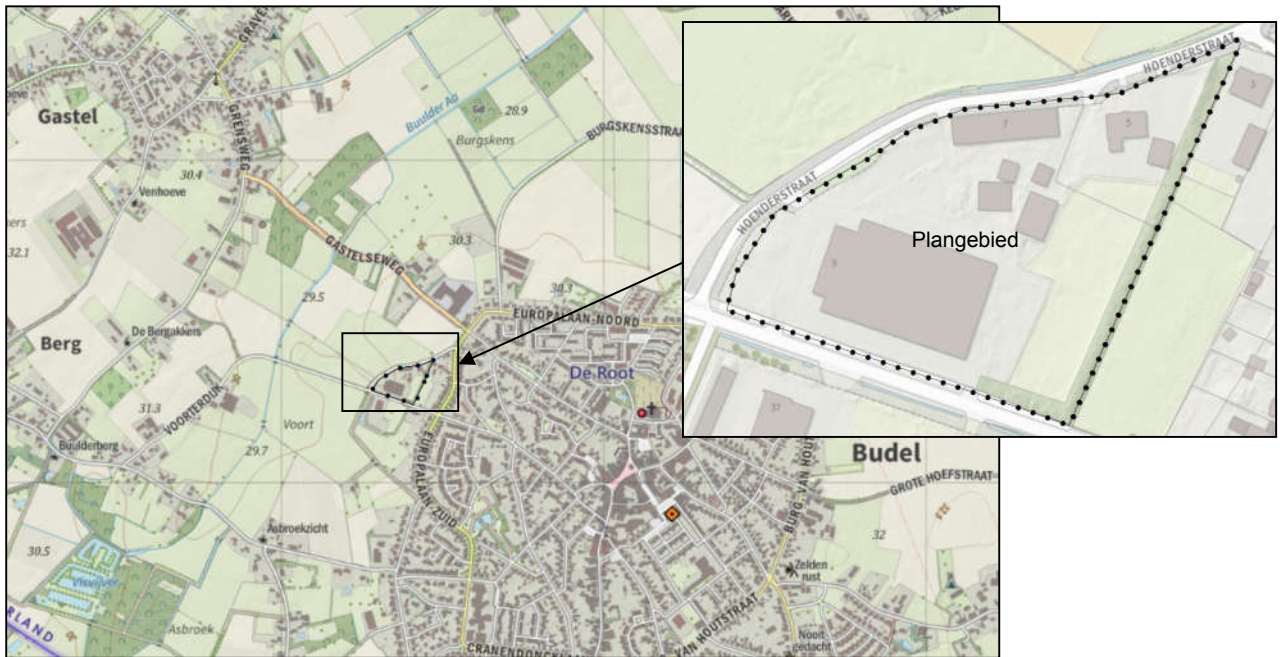
Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herbestemming van de locaties Hoenderstraat 5 en Hoenderstraat 7-9 te Budel. Hierna wordt gesproken over het plangebied dan wel over de planlocatie aan Hoenderstraat 5 of de planlocatie aan Hoenderstraat 7-9. Binnen het plangebied is aan Hoenderstraat 7-9 een manege met bedrijfswoning (gelegen aan Hoenderstraat 5) aanwezig. Deze bedrijfswoning is in 2005 gebouwd ter vervanging van de bedrijfswoning aan Hoenderstraat 7. De woonfunctie is in navolging hiervan aan de boerderij Hoenderstraat 7 onttrokken. Deze woonboerderij is sindsdien als bedrijfsgebouw bij de manege in gebruik.

Beoogd wordt om aan de huidige bedrijfswoning Hoenderstraat 5 een reguliere woonbestemming toe te kennen en deze woning planologisch af te splitsen van de manege aan Hoenderstraat 7 en 9. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Hoenderstraat 7 wordt herbestemd als bedrijfswoning bij de manege. In samenhang wordt beoogd eveneens twee recreatiewoningen te bestemmen binnen deze boerderij. De bedrijfswoning met in pandige recreatiewoningen wordt gevestigd binnen een cultuurhistorisch pand. Dit pand wordt gerestaureerd en blijft hiermee duurzaam in stand gehouden voor de toekomst. Dit pand wordt voorzien van een aanduiding met een sloopbeperking.

Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is deze herbestemming niet mogelijk. Daarom is dit bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting met bijlagen, de regels met bijlagen en een verbeelding. De regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' zijn overgenomen in dit bestemmingsplan, waarbij de regels van de bestemming 'Wonen' en 'Recreatie' zijn aangepast zodoende dat het gebruik van de bestemming zoals in voorgaande paragraaf is omschreven mogelijk wordt gemaakt. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. In deze toelichting is aangetoond dat deze herbestemming past binnen het beleidskader en milieu-planologisch inpasbaar is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoenderstraat 5 en 7-9 te Budel, ten westen van de kern Budel. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van het plangebied in de omgeving.



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

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie aan Hoenderstraat 5 en 7-9 te Budel en kent een totale omvang van 13.268 m². Dit betreft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Budel, sectie F, nummers 5302 en 5303. Navolgende figuur geeft de kadastrale situatie in het plangebied weer, waarbij het plangebied is aangeduid.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.4 Juridische status van het plangebied

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

Het plangebied is bestemd als 'Recreatie' met de functieaanduiding 'manege' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen het plangebied is tevens de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' van toepassing. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen, waarop het plangebied is aangeduid.



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

1.5 Leeswijzer

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

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan Hoenderstraat 5 en 7-9, gelegen ten westen van de kern Budel. Binnen het plangebied is aan Hoenderstraat 7-9 een manege met bedrijfswoning (aan Hoenderstraat 5) aanwezig. Deze bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 is in 2005 gebouwd ter vervanging van de toenmalige bedrijfswoning aan Hoenderstraat 7. De boerderij is vanaf toen als bedrijfsgebouw bij de manege in gebruik genomen en is in gebruik als opslag.

Op het perceel staan verschillende bedrijfsgebouwen. Het betreft hierbij een grote rijhal en verschillende hulpgebouwen ten behoeve van opslag ten behoeve van de manege. Het perceel kent meerdere ontsluitingen aan zowel de Hoenderstraat als aan de Herenstraat. Daarnaast zijn binnen het plangebied een sleufsilo, enkele weides en een rijbak aanwezig. Er is een vergunning aanwezig voor het houden van 25 volwassen paarden en 15 volwassen pony's. Er is een Wabo-omgevingsvergunning verleend voor recreatieve overnachting binnen de manege. Navolgende luchtfoto geeft een luchtfoto van het plangebied.



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied

De bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 is relatief nieuw en is gesitueerd in de noordoostzijde van het plangebied. De voormalige bedrijfswoning aan Hoenderstraat 7 betreft een zeer ruime langgevelboerderij die gelegen is met de lange gevel aan de Hoenderstraat en die van oorsprong stamt uit 1860-1861. In het originele metselwerk uit 1861 bevindt zich nog een rechthoekige eerste steen, vervaardigd uit mergel en met de tekst 'C.G.B. de Vries 24-4-1861'. In een latere fase is daar de tekst 1929 1920 boven gekerfd. Navolgende foto geeft hier een beeld van.



Figuur 5: Beeld van eerst steen uit de oorspronkelijke boerderij, nog behouden in de huidige boerderij

Navolgend foto geeft een beeld van de huidige staat van deze langgevelboerderij.



Figuur 6: Beeld van langgevelboerderij aan Hoenderstraat 7 in de huidige situatie

Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 en de voormalige bedrijfswoning aan Hoenderstraat 7.



Figuur 7: Bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 (links) en voormalige bedrijfswoning aan Hoenderstraat 7 (rechts)

2.2 Beoogde situatie

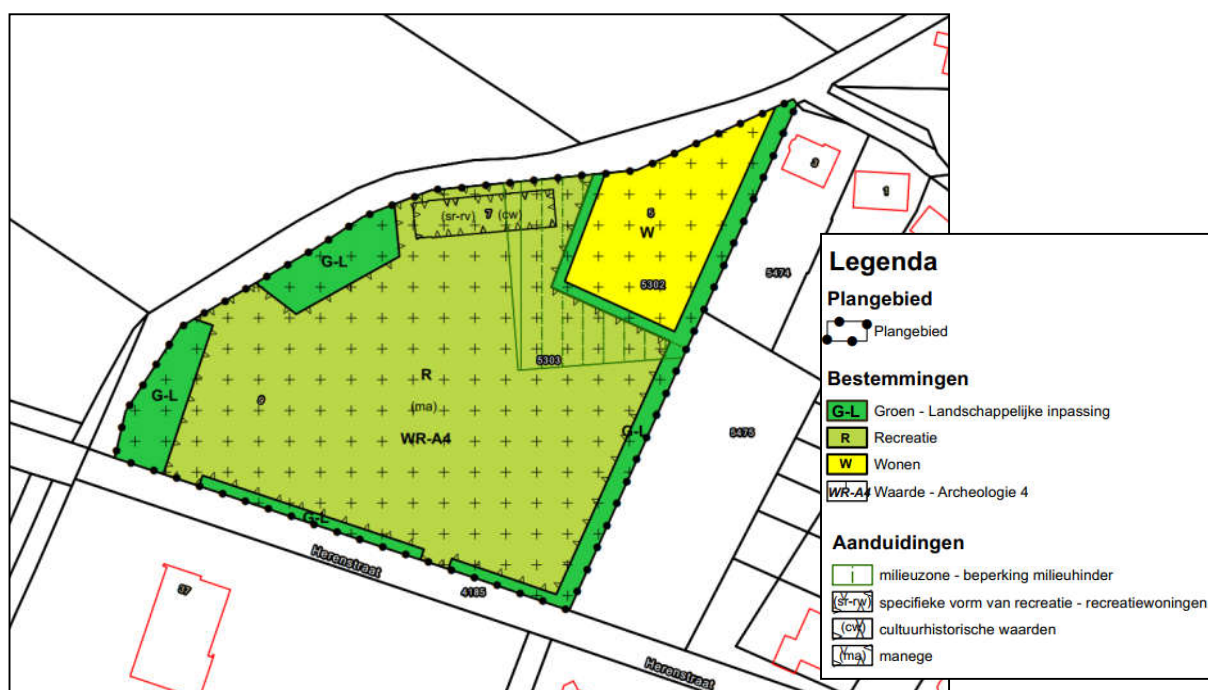
2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt om aan de huidige bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 een reguliere woonbestemming toe te kennen en deze planologisch af te splitsen van de manege aan Hoenderstraat 7-9.

De cultuurhistorisch waardevolle boerderij gelegen aan Hoenderstraat 7 wordt herbestemd als bedrijfswoning bij de manege. In samenhang hiermee wordt beoogd twee recreatiewoningen te bestemmen in het stalgedeelte van deze boerderij. De bedrijfswoning met recreatiewoningen wordt gevestigd binnen een cultuurhistorisch pand. De cultuurhistorische waardenstelling van de boerderij behoort als bijlage bij deze toelichting. Dit pand wordt gerestaureerd en blijft hiermee duurzaam in stand gehouden voor de toekomst. De instandhouding van deze boerderij wordt geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

2.2.2 Planologische situatie

Beoogd wordt aan de woning Hoenderstraat 5 een reguliere woonbestemming toe te kennen. Voor het overige deel van het plangebied blijft grotendeels de vigerende bestemming 'Recreatie' van toepassing. Specifieke aanduidingen worden opgenomen voor de twee recreatiewoningen en de cultuurhistorische waarden van de boerderij. Ten behoeve van de groenvoorzieningen wordt de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen. Navolgende figuur betreft een de verbeelding met de beoogde planologische situatie binnen het plangebied.

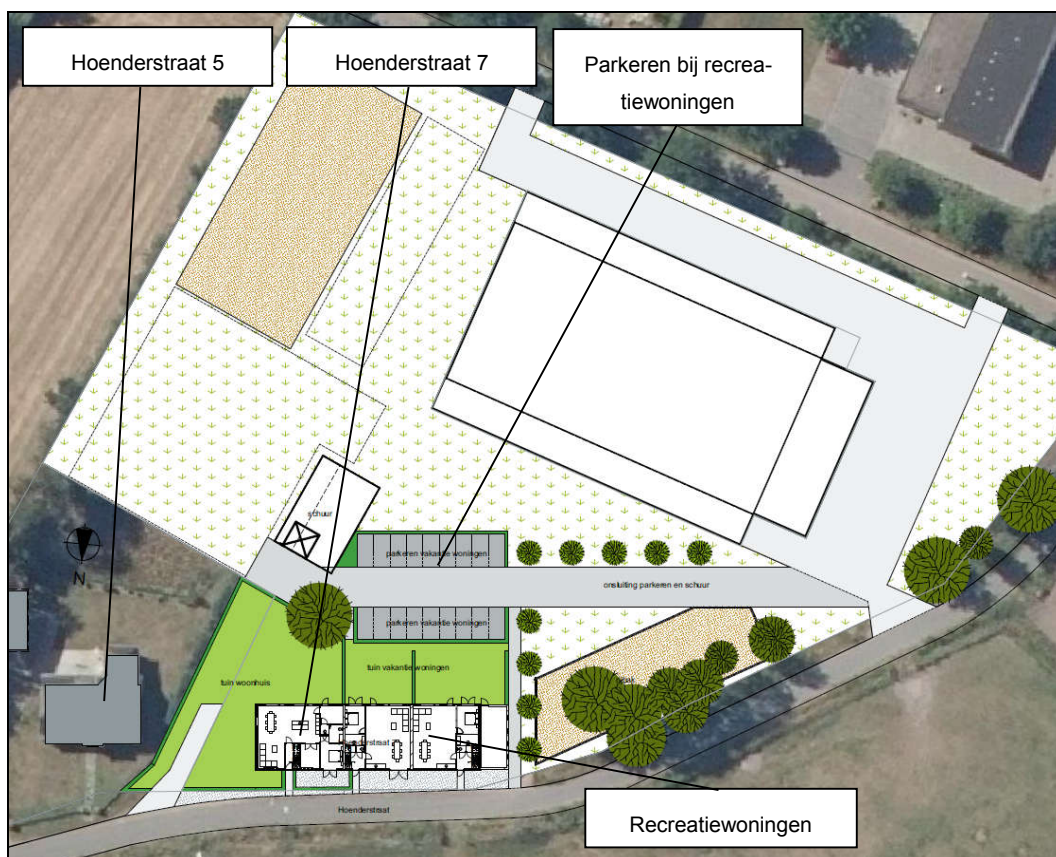


Figuur 8: Verbeelding met de beoogde planologische situatie

2.2.3 Toelichting op beoogde functies binnen het plangebied

Het gebruik van de manege en het bijbehorende terrein blijft voornamelijk ongewijzigd. De boerderij aan Hoenderstraat 7 zal dienst doen als bedrijfswoning. Dit betreft een boerderij met een enorm inpandig volume. De initiatiefnemer beoogt twee recreatiewoningen te realiseren in het voormalige stal-

gedeelte van de boerderij. Het parkeren ten behoeve van de recreatiewoningen alsmede de ontsluiting daarvan vindt plaats via het terrein van de manege. Het huidige terrein wordt slechts heringericht voor realisatie van een goede landschappelijke inpassing en realiseren van parkeerplaatsen voor de (recreatie)woningen, ter plaatse van de bestemmingen 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Navolgende figuren geven een beeld van de beoogde situatie van de beschreven functies.

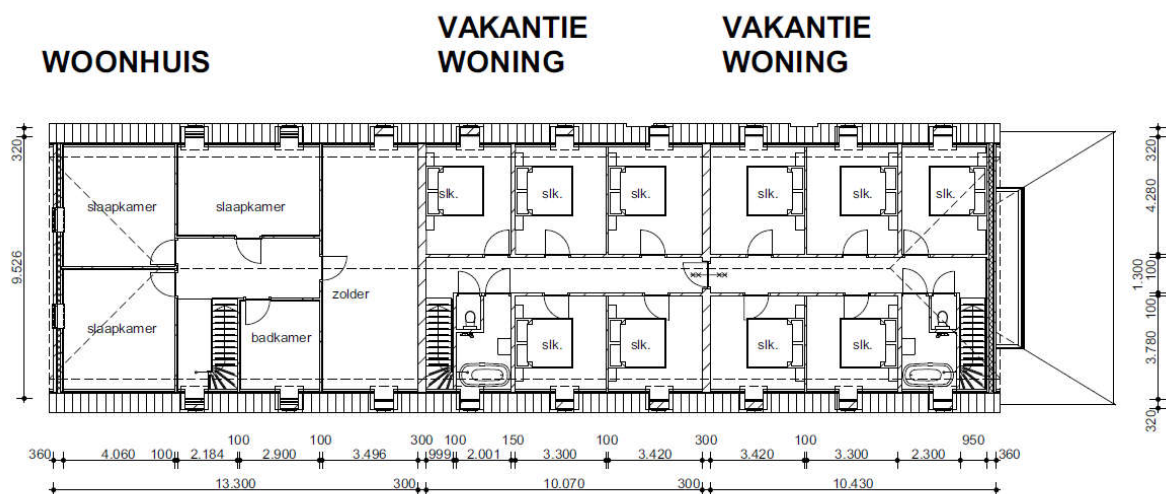


Figuur 9: Functies binnen het plangebied



Figuur 10: Indeling Hoenderstraat 7 voor wonen en recreatiewoningen op de begane grond

Navolgende figuur is een beeld van indeling van de boerderij op de verdiepingsvloer. Op de eerste verdieping worden de slaapkamers gerealiseerd.

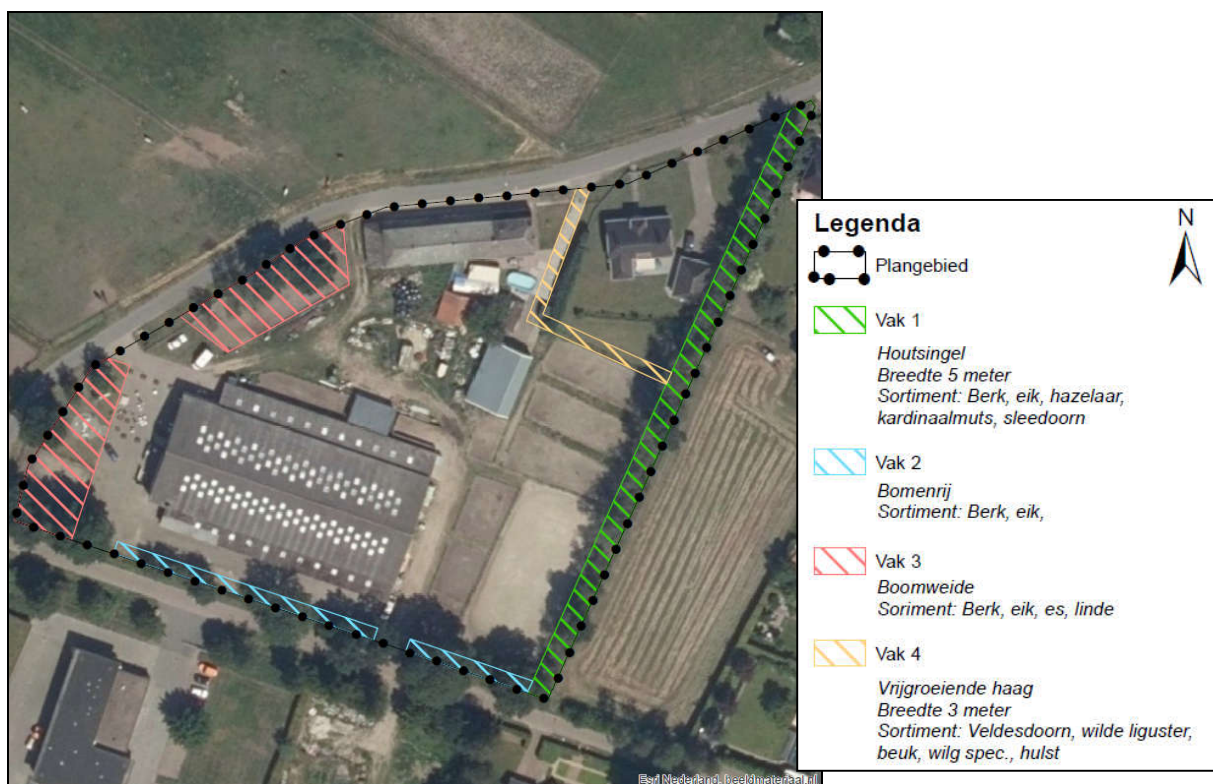


Figuur 11: Indeling boerderij Hoenderstraat 7 op de eerste verdieping

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Het erf binnen het plangebied wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Een groot gedeelte van de bestaande landschappelijke inpassing blijft behouden en wordt aangevuld met streekeigen beplanting. De bestaande houtsingel op de oostelijke perceelsgrens blijft behouden. Dit geldt tevens voor de bomenrij aan de zuidzijde. Op het westelijke deel van het perceel worden twee boomgroepen aangeplant. De bestaande berken en eiken blijven hierbij behouden en worden aangevuld met nieuwe boomvormers.

Op de westelijke en zuidelijke perceelsgrens van het woonbestemmingsvlak wordt een nieuwe gemengde haag van streekeigen sortiment toegevoegd. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage bij de regels en middels een voorwaardelijke verplichting verankerd. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het beplantingsplan.



Figuur 12: Uitsnede beplantingsplan

2.2.5 Verkeer en parkeren

2.2.5.1 Verkeer en ontsluiting

De manege wordt thans middels drie inritten ontsloten aan de Herenstraat en de Hoenderstraat. Deze inritten blijven ongewijzigd behouden. Ook de twee recreatiewoningen worden ontsloten via de bestaande aansluiting op de Hoenderstraat. De nieuwe bedrijfswoning op Hoenderstraat 7-9 en de woning op Hoenderstraat 5 worden ieder via een eigen inrit ontsloten aan de Hoenderstraat. Met twee extra recreatieve verblijfseenheden en de toevoeging van een bedrijfswoning is er sprake van een geringe verkeer aantrekkende werking van dit plan.

Wanneer voertuigen het plangebied verlaten gaat het verkeer direct op in het heersende verkeersbeeld. De omliggende structuur beschikt over voldoende capaciteit om dit verkeer te verwerken. De huidige situatie en erfinrichting is geschikt voor hergebruik in de huidige staat en omvang.

2.2.5.2 Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er is ruimte voor parkeren van twee auto's bij de woningen aan Hoenderstraat 5 en 7. Voor de nieuwe recreatieve eenheden en de bestaande manege worden 18 parkeerplaatsen toegevoegd achter de boerderij. Er zijn reeds 20 parkeerplaatsen aanwezig bij de manege, gelegen ten zuiden van de rijhal. Deze parkeerplaatsen blijven ongewijzigd behouden.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

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

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

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

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

3.1.1.2 Toets

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Wel draagt deze ontwikkeling op microniveau bij aan het realiseren van een toekomstbestendig landelijk gebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Beleidskader

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

3.1.2.2 Toets

Met de beoogde herbestemming wordt een bedrijfswoning afgesplitst van het manegebedrijf en wordt een nieuwe bedrijfswoning toegevoegd in een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. In het stalgedeelte worden tevens twee recreatieve eenheden toegevoegd. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Inleiding

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden.

3.2.2 Brabantse Omgevingsvisie

3.2.2.1 Beleidskader

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

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

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

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

3.2.2.2 Toets

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

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

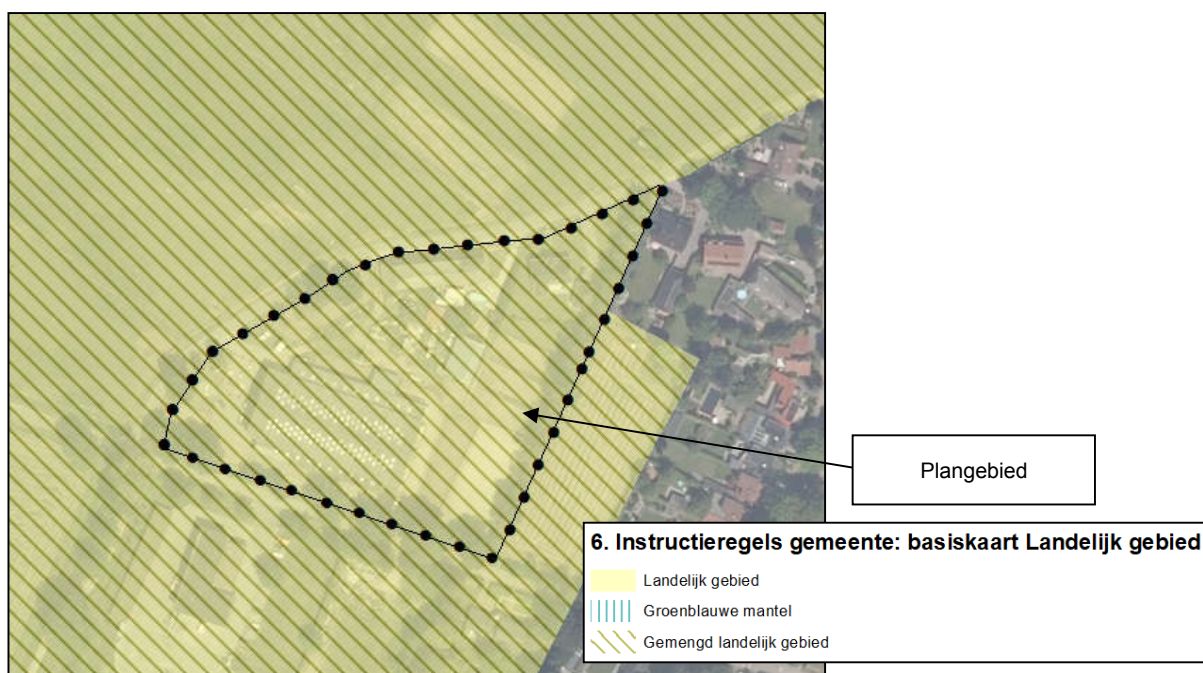
3.2.3.1 Beleidskader

Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met deze regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving zijn samengevoegd tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Landelijk gebied'. Hierbinnen is het plangebied aangeduid als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid op de basiskaart Landelijk gebied.



Figuur 13: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Daarnaast is het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant tevens aangeduid met 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'.

Afdeling 3.1 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Inleiding

In afdeling 3.1 Algemeen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn een aantal algemene instructieregels opgenomen aan gemeenten, waaronder regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

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

Zorgvuldig ruimtegebruik.

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

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

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

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

Meerwaardecreatie.

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

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

- De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaarde-creatie.

Kwaliteitsverbetering van het landschap.

In artikel 3.9 zijn regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is er een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die minder 'buitengebied gebonden' zijn, zoals wonen of niet agrarische bedrijven. De impact op de fysieke leefomgeving wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is er vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig?);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing?
- de aard van de locatie en de omgeving.
- de aard van de ontwikkeling en mogelijke hinder voor de leefomgeving (verkeeraantrekkende werking, geluid, milieucategorie, et cetera).
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling?
- de 'wenselijkheid' van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) ambitie.

Er worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Afdeling 3.6 Vitaal platteland

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

Regels voor wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat in het landelijk gebied alleen bestaande burger- en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In artikel 3.69 zijn afwijkingsregels voor de regels in artikel 3.68 opgenomen. In artikel 3.69 sub c is opgenomen dat de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk is als dit bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

De vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt toegestaan indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing. Een plan tot splitsing van cultuurhistorische bebouwing dient inzicht te verschaffen in de cultuurhistori-

sche waarde van de bebouwing en beschrijft hoe de splitsing bijdraagt aan het behoud van de aanwezige waarden.

Bij omzetting van voormalige bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning dient overtollige bebouwing te worden gesloopt. Overtollige bebouwing betreft volgens de Interim omgevingsverordening dat er geen concrete gebruiksfunctie voor de bebouwing aanwezig is die gerelateerd is aan de woonfunctie. Binnen het plangebied is geen sprake van overtollige bebouwing en wordt bestaande bebouwing gebruikt en/of herbenut. In het geval er tevens sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is het beleid gericht op behoud van de bebouwing en is sloop niet gewenst.

De als bedrijfswoning te bestemmen langgevelboerderij is cultuurhistorisch waardevol en wordt herbenut ter behoud hiervan.

Afwijkende regels bedrijfswoningen (IOV art. 3.70)

Een bestemmingsplan kan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning binnen het bouwperceel, als de toelichting een verantwoording bevat dat de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is, en de noodzaak van de nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.

Staldering en beperkingen veehouderij

Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.

3.2.3.2 Toets

Afdeling 3.1 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Zorgvuldig ruimtegebruik.

Dit plangebied past binnen het principe van zuinig ruimtegebruik. Een bestaand bouwperceel wordt herbestemd, zodanig dat met deze herbestemming zorggedragen wordt voor behoud van een cultuurhistorisch pand in de toekomst. De bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar een burgerwoning.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.

De toetsing van de effecten is per onderwerp toegelicht uiteengezet in deze toelichting. Hieruit volgt dat dit plan ruimtelijk en milieu-hygiënisch aanvaardbaar is en past binnen de lagenbenadering. Nieuwe functies worden toegevoegd in een bestaand pand.

Meerwaardecreatie.

Dit plan leidt tot behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het plangebied en geeft een positieve impuls aan het gebied en aan de gemeente. Dit plan voldoet aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Dit initiatief zorgt voor een economische drager die invulling geeft aan het gebruik van de gebouwen en financieel de ruimte geeft dit zorgvuldig in goede staat te houden. Er is ook een stimulans om het erf en het perceel goed te onderhouden, immers verpaupering zal ook leiden tot een dalende interesse bij gasten.

Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Deze ontwikkeling is te karakteriseren als een categorie-3 ontwikkeling. Beoogd wordt om aan de huidige bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 een reguliere woonbestemming toe te kennen en deze woning planologisch af te splitsen van de manege aan Hoenderstraat 7-9. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Hoenderstraat 7 wordt bestemd als bedrijfswoning bij de manege. In samenhang hiermee worden twee recreatiewoningen bestemd binnen deze boerderij. Het toekennen van een functie naast één bedrijfswoning is noodzakelijk wegens het grote volume van het pand. De bedrijfswoning met recreatiewoningen worden gevestigd binnen een cultuurhistorisch pand. Dit pand wordt gerestaureerd en blijft hiermee duurzaam in stand gehouden voor de toekomst.

Navolgende figuur geeft een beeld van de tegenprestatie voor herontwikkeling van het plangebied in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Recreatie - bedrijfswoning	1,000	€ 150.00	€ 150,000.00
Recreatie overige bestemming	12,268	€ 25.00	€ 306,700.00
Totaal oud	13,268		€ 456,700.00
Nieuwe waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Wonen, eerste 1.000 m²	1,000	€ 250.00	€ 250,000.00
Wonen, 1.000-1.566 m²	566	€ 50.00	€ 28,300.00
Recreatie bedrijfswoning	1,000	€ 150.00	€ 150,000.00
Recreatie overige bestemming	8,614	€ 25.00	€ 215,350.00
Groen	2,088	€ 1.00	€ 2,088.00
Totaal nieuw	13,268		€ 645,738.00
Bestemmingswinst			€ 189,038.00
Minimale basisinspanning	20%		
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 37,807.60

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

Met een tegenprestatie van 20% van de waardevermeerdering, dient een bedrag van tenminste € 37.807,60 te worden geïnvesteerd in het landschap bij herbestemming van het plangebied. Het plangebied landschappelijk wordt ingepast met streekeigen beplanting. Daarnaast vindt kwaliteitsverbetering plaats door het herstellen van de cultuurhistorische waardevolle boerderij. Navolgende tabel geeft een beeld van kwaliteitsverbetering van het landschap binnen het plangebied.

Element	Oppervlakte in m²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	eenheid	Compensa- tie vergoe- ding totaal
Nieuw							
Houtsingel	758		€ 1,61	st	€ 1.220,38	are	€ 1.220,38
Landschapsboom in bomenrij		11	€ 61,64	st	€ 678,04	st/jr	€ 678,04
Vrijgroeïende haag	200		€ 1,61	m²	€ 322,00	m²/jr	€ 322,00
Fruitbomen		7	€ 61,64	st	€ 431,48	st/jr	€ 431,64
Boomkorven type schaap		7	€ 23,32	st	€ 163,24		€ 163,24
Trajectbegeleiding							
Trajectbegeleiding							€ 500,00
Totaal							€ 3.315,30

Figuur 14: Tabel met tegenprestatie landschappelijke inpassing bij kwaliteitverbetering van het landschap

Een omvang van € 3.315,30 wordt binnen het plangebied gerealiseerd aan landschappelijke inpassing. Daarnaast vindt een omvang van meer dan € 69.000,- plaats voor herstel en ter behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Het totaalbeeld van investeringskosten voor dit plan en voor behoud van cultuurhistorische waarden binnen de boerderij is als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan opgenomen. Deze kostenindicatie is opgesteld door Schamp Bouwkundig Advies. Dit is een adviesbureau dat zich richt op verbouw en behoud van boerderijen en bijgebouwen, van monumenten en van woningen van vóór ±1950. Dit bureau is gespecialiseerd in het herstel van behoudenswaardige boerderijen in combinatie met de aanpassingen van het gebouw aan de huidige normen, waarbij het karakter van het pand behouden blijft en mogelijk zelfs wordt versterkt. In navolgende tabel zijn de kosten die tenminste moeten worden gemaakt voor behoud en herstel van cultuurhistorische waarden van deze boerderij opgenomen.

Kosten behoud en herstel cultuurhistorische waarden Hoenderstraat 7	
Onderdeel	Kosten
Stut- en stempelwerk	€ 15.045
Intanden en schoonmaken bestaand metselwerk	€ 150
Slopen en afvoeren metselwerk steens handmatig buitenwerk voorzichtig	€ 2.583
Buitenspouwblad in kruisverband metselen, half steens, 2e hands stenen	€ 4.960
Rollaag schoonwerk	€ 598
Hermetselen muizentand (losliggend)	€ 1.449
Smeerrand aansluiting gevelpannen	€ 450
Hanekam of strek boven kozijnen metselen	€ 1.319
Sloop verouderde schoorsteen	€ 236
Restauratie schoorsteen	€ 802
Grondwerk verstevigen fundering buitenzijde	€ 3.136
Sementboog vervangen	€ 1.071
Gevelankers duurzaam behandelen	€ 2.448
Inboeten en repareren stenen gevelwerk	€ 5.717
Inboeten scheuren metselwerk	€ 3.884
Scheuren door voegen herstellen met RVS staven	€ 1.433

Monumentaal voegwerk	€ 24.241
Stucwerk buitengevel smeerp lint	€ 160
Totaal kosten tenminste voor behoud boerderij	€ 69.682

Tabel 2: Beeld met kosten voor behoud en herstel cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Hoenderstraat 7

Deze te leveren tegenprestatie overschrijdt de benodigde tegenprestatie voor kwaliteitsverbetering van het landschap ruimschoots.

Regels voor wonen in landelijk gebied

De langgevelboerderij aan Hoenderstraat 7 betreft een langgevelboerderij uit 1861. Het gebouw ligt niet in cultuurhistorisch waardevol gebied, is niet als cultuurhistorisch waardevol aangemerkt op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart of opgenomen op de CHW-kaart van de gemeente, en niet als gemeentelijk monument bestempeld. De cultuurhistorische waarden van deze boerderij zijn inmiddels aangetoond met een cultuurhistorische waardestelling.

Een plan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, en overtollige bebouwing wordt gesloopt. In het algemeen is er geen sprake van een voormalige bedrijfswoning, indien op het perceel nog een agrarische of niet-agrarische functie wordt uitgeoefend. Nu de manege gehandhaafd blijft, is geen sprake van een voormalige bedrijfswoning. Ook wordt er geen (overtollige) bebouwing gesloopt. Soms is maatwerk mogelijk indien een specifieke situatie zich voordoet, bijvoorbeeld vanwege een historisch gegroeide situatie.

De boerderij aan Hoenderstraat 7 wordt opnieuw als woning in gebruik genomen ter behoud en bescherming van het pand. De boerderij heeft een lange gevel en is een typische Brabantse boerderij. Met deze herbestemming kan dit cultuurhistorisch waardevolle pand behouden blijven voor de toekomst. Dit is in de bijlage bij deze toelichting nader uitgewerkt. Herstel van de cultuurhistorische waarden en duurzame instandhouding van deze waarden is in de regels bij dit bestemmingsplan geborgd.

Zowel de huidige bedrijfswoning als de beoogde bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsgebouwen zijn ruimtelijk goed gesitueerd op het perceel en ten opzichte van elkaar en de bedrijfsbebouwing. De (bedrijfs)woningen zijn parallel aan de Hoenderstraat gelegen en de rijhal met paardenstallen binnen één gebouw gelegen zijn haaks op de Hoenderstraat gesitueerd waardoor de impact van de bedrijfsbebouwing in het straatbeeld zeer beperkt is.

Tevens vindt afsplitsing van de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning plaats. Er is slechts één bedrijfswoning bij een manege noodzakelijk en passend. De nieuwere woning aan Hoenderstraat 5 ligt direct aansluitend aan de woning aan Hoenderstraat 3 en is dicht bij de kom van Budel gelegen. Daarbij de woning aan Hoenderstraat 7-9 gelegen nabij de bedrijfsbebouwing bij de manege. Ruimtelijk en functioneel past heringebruik name van de woonboerderij beter dan behoud van de woning aan Hoenderstraat 5 als bedrijfswoning. Daarnaast is de boerderij aan Hoenderstraat 7 en 9 van dezelfde eigenaar als de manege. Dit is niet het geval met betrekking tot de woning aan Hoenderstraat 5. De beoogde afsplitsing is mogelijk en past binnen het gemeentelijk beleid. Dit is nader toegelicht in paragraaf 3.3.1 van deze toelichting.

Afwijkende regels bedrijfswoningen (IOV art. 3.70)

Er is binnen het plangebied sprake van een aanwezige bedrijfswoning uit 2005 waarvan met dit bestemmingsplan afsplitsing en herbestemming naar een burgerwoning wordt beoogd. Echter is het voornemen niet om via nieuwbouw te komen tot een nieuwe bedrijfswoning maar wordt de oude voormalige bedrijfswoning - een langgevelboerderij die in 2019 als cultuurhistorisch waardevol is bestempeld - deels (opnieuw) herbestemd als bedrijfswoning, en tevens deels als bedrijfsgebouw met toevoeging van twee inpandige recreatiewoningen door middel van splitsing. In de voorgaande paragraaf is gemotiveerd waarom beoogd wordt dit pand als bedrijfswoning te bestemmen. Met deze herbestemming wordt instandhouding van het cultuurhistorisch pand geborgd.

Staldering en beperkingen veehouderij

Deze ontwikkeling ziet niet toe op ontwikkelingen in de veehouderij. Dit lid is niet van toepassing. .

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen in het buitengebied

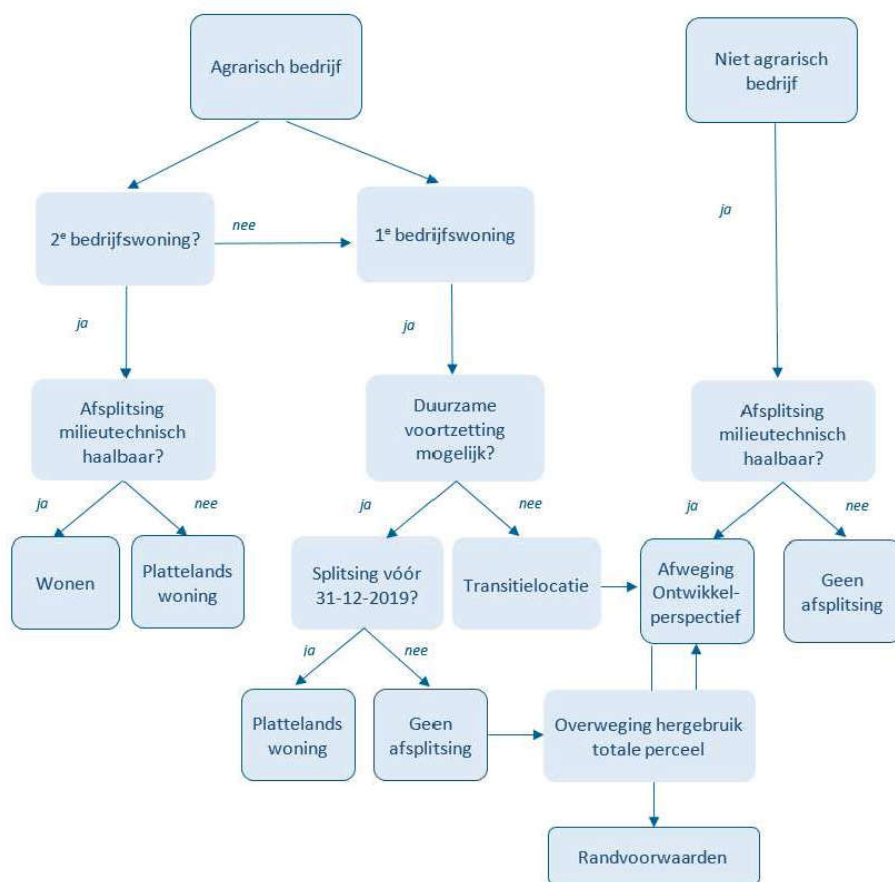
3.3.1.1 Beleidskader

Wegens verschillende omstandigheden zijn er binnen de gemeente Cranendonck diverse verzoeken voor afsplitsen van een bedrijfswoning in het buitengebied. Ook worden steeds meer (agrarische) bedrijfswoningen bewoond door derden, waarmee strijdig gebruik met het bestemmingsplan ontstaat wegens het ontbreken van de functionele binding tussen bewoner van de bedrijfswoning en uitbater van de bedrijfsactiviteiten. Om een besluit te kunnen nemen over de ingediende initiatieven en sturing te geven aan toekomstige vragen is het 'Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied' opgesteld. In dit beleidskader is onderscheid gemaakt in beleid voor de navolgende situaties:

- bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven en
- bedrijfswoningen bij andere functies/ niet agrarische bedrijven.

Het uitgangspunt hiervoor is de actuele planologische situatie van de locatie, dus de woning en de bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen binnen hetzelfde bestemmingsvlak. Onder voorwaarden kan hiervan worden afgeweken. Het afwegingskader voor afsplitsing van bedrijfswoningen is opgenomen in navolgend schema:

Bijlage: Schema afwegingskader



Figuur 15: Schema afwegingskader uit beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied

Binnen het plangebied aan Hoenderstraat 5 en 7-9 is sprake van een manege die is bestemd als 'Recreatie'. Hiermee is sprake van een andere functie/niet agrarisch bedrijf waarvan beoogd wordt de huidige bedrijfswoning af te splitsen. Uit het afwegingskader volgt dat aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit dit beleidskader

3.3.1.2 Toets

1. Is afsplitsing milieutechnisch haalbaar?

Uit hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat de afsplitsing van de bedrijfswoning Hoenderstraat 5 milieutechnisch haalbaar is.

2. Afweging toets aan Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck

In navolgende paragraaf vindt een toets plaats aan Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck.

3. Overweging hergebruik totaalperceel.

Binnen het plangebied kan het gewenste en noodzakelijke hergebruik niet plaatsvinden. Er is bedrijfsmatig geen noodzaak voor twee bedrijfswoningen binnen het plangebied. De woonboerderij kan alleen behouden worden indien hier opnieuw een woonfunctie in gerealiseerd wordt. De nieuwe bedrijfswoning is kwalitatief hoogwaardig. Sloop van één van beide woning is economisch niet haalbaar.

Daarbij is de eigendomssituatie ook zodanig dat de eigenaar van de huidige bedrijfswoning geen binding heeft met het manegebedrijf.

4. Toets aan randvoorwaarden uit het beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied.

Bestaande legale bedrijfswoning

De af te splitsen bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 betreft een bestaande legale bedrijfswoning. In samenhang met bouw en bestemming van de bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 is de woonfunctie binnen het pand aan Hoenderstraat 7 onttrokken. Aan de verleende omgevingsvergunning is de voorwaarde verbonden dat de voormalige bedrijfswoning aan de woonfunctie werd onttrokken.

Zelfstandige bedrijfswoning

Zowel de af te splitsen woning aan Hoenderstraat 5 als de bedrijfslocatie aan Hoenderstraat 7-9 zijn zelfstandig bereikbaar en ontsloten via de openbare weg.

Goed woon- en leefklimaat en ontbreken milieuhygiënische belemmeringen

Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de her te bestemmen woning aan Hoenderstraat 5. Dit is toegelicht in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Er is door afsplitsing van de bedrijfswoning geen sprake van het ontstaan van milieu-hygiënische belemmeringen voor de afgesplitste bedrijfsactiviteiten en de (agrarische) bedrijven in de directe omgeving.

Optimale kwaliteitswinst gehele locatie en omgeving

Er is sprake van optimale kwaliteitswinst op de gehele locatie en de omgeving. Hierbij is het initiatief afgewogen aan het Ontwikkelperspectief. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Daarbij blijft een cultuurhistorisch waardevolle boerderij behouden voor de toekomst.

Omgevingsdialoog

Er is een omgevingsdialoog gevoerd. De initiatiefnemers hebben deze omgevingsdialoog teruggekoppeld aan de gemeente Cranendonck.

3.3.2 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck

3.3.2.1 Beleidskader

Inleiding

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

Relatie met beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied

In het Ontwikkelperspectief voor het buitengebied zijn de ambities van de gemeente Cranendonck beschreven om de transitie in het buitengebied van Cranendonck zo goed mogelijk te begeleiden. Er

worden aan ondernemers in het buitengebied kansen geboden voor transitie om daarmee de leefbaarheid van het buitengebied te behouden en te beschermen. In het Ontwikkelperspectief voor het buitengebied is opgenomen dat afsplitsing van functies en bebouwing in principe moet worden voorkomen. Het uitgangspunt is dat oorspronkelijk bij elkaar horende functies en bebouwing (via één bestemming geregeld in het geldende bestemmingsplan) niet planologisch worden afgesplitst.

Er zijn echter locaties waar er een dringende reden voor afsplitsing aanwezig is. Het is van belang om gelijktijdig met het faciliteren van de transitie in het buitengebied ook zorg te dragen voor het behoud van een gezonde agrarische sector op locaties in de gemeente waar hiervoor goede mogelijkheden zijn. De gemeente Cranendonck is daarom in principe terughoudend met het afsplitsen van agrarische bedrijfswoningen, maar bekijkt dit vraagstuk wel met een positieve grondhouding op locaties waar een noodzaak tot afsplitsen aanwezig is. Blijkt agrarisch hergebruik op een locatie niet mogelijk dan wordt transitie van het gehele agrarische perceel voorgestaan mits wordt voldaan aan het afwegingskader van het Ontwikkelperspectief en een aantal specifieke randvoorwaarden. De eerste stap is echter altijd de toets aan het Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck.

3.3.2.2 Toets

1. Juridisch vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling?

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

Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemers. Er is sprake van de manege 'De Auw Meule', gevestigd aan Hoenderstraat 9. Aan Hoenderstraat 7 is een cultuurhistorisch waardevolle boerderij gelegen. De manege is bestemd als 'Recreatie' met de functieaanduiding 'manege'. De cultuurhistorisch waardevolle boerderij is niet als zodanig bestemd, maar er heeft in 2019 wel een cultuurhistorische waardestelling plaatsgevonden. De bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 is in 2005 gerealiseerd ter vervanging van de toenmalige bedrijfswoning aan Hoenderstraat 7. Bij ingebruikname van de nieuwe bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 is de bedrijfswoning aan Hoenderstraat 7 buiten gebruik gesteld.

Wegens omstandigheden kan de bedrijfswoning niet bewoond worden door een eigenaar die een binding heeft met het ter plaatste gevestigde bedrijf. De bewoning van de bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 door eigenaar of exploitant van de manege is feitelijk niet meer mogelijk. Beoogd wordt de bedrijfswoning af te splitsen van de manege. Aan Hoenderstraat 7 is een cultuurhistorisch waardevolle boerderij aanwezig die na verbouwing tot bedrijfswoning kan worden hergebruikt. Beoogd wordt dit pand derhalve als bedrijfswoning te bestemmen. Hiermee kan bewoning in een bedrijfswoning door eigenaar of exploitant van de manege plaatsvinden. Bovendien blijft een cultuurhistorisch waardevol pand voor de toekomst behouden. Het pand aan Hoenderstraat 7 is dermate groot dat dit pand alleen kan worden gerestaureerd indien naast een woonfunctie een recreatieve nevenbestemming wordt gerealiseerd.

2. Uitvoerbaarheid en realistisch fundament

Dit initiatief is relatief kleinschalig en vindt plaats zonder toename van bebouwing. Er is sprake van herbestemming van bestaand vastgoed. De bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 is zodanig binnen de recreatiebestemming gelegen dat afsplitsing feitelijk ook mogelijk is. Na afsplitsing van de bedrijfswoning resteert een logisch bestemmingsvlak voor de manege. De her te bestemmen boerderij aan Hoenderstraat 7 is logisch gelegen op het perceel. De woning is gelegen tussen de af te splitsen woning aan Hoenderstraat 5 en de gebouwen en voorzieningen van de manege.

Het pand aan Hoenderstraat 7 is cultuurhistorisch waardevol. Het waardestellingrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Toevoeging van een (bedrijfs)woning binnen cultuurhistorisch waardevolle objecten is mogelijk ter behoud van de cultuurhistorische waarden. Het restaureren van de inmiddels niet meer bewoonde boerderij en opnieuw bewonen van het pand is uitvoerbaar en leidt door het kunnen bewonen van de boerderij voor de toekomst tot realisatie van ruimtelijke kwaliteit. De boerderij bestaat uit een woongedeelte en een stalgedeelte. Het stalgedeelte van de boerderij beslaat 2/3 van de omvang van de boerderij. Voor behoud van de boerderij voor de toekomst en rendabele exploitatie van de locatie wordt beoogd binnen het stalgedeelte twee recreatiewoningen te bestemmen.

3. Omgevingsdialoog

In samenhang met de beoogde herbestemming is een omgevingsdialoog aangegaan. In deze omgevingsdialoog zijn geen principiële bezwaren tegen deze ontwikkeling ingebracht. De initiatiefnemer heeft de verslaglegging van de dialoog besproken met de gemeente Cranendonck.

4. Ruimtelijke inpassing

Deze herbestemming vindt plaats zonder dat bebouwing wordt toegevoegd. De bestaande bebouwing en kadastrale percelen worden landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Er is door hergebruik van het perceel en behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Zowel de huidige bedrijfswoning als de beoogde bedrijfswoning met bijbehorende bedrijfsgebouwen zijn ruimtelijk goed gesitueerd op het perceel en ten opzichte van elkaar en de bedrijfsbebouwing. De (bedrijfs)woningen zijn parallel aan de Hoenderstraat gelegen en de rijhal met paardenstallen binnen één gebouw gelegen zijn haaks op de Hoenderstraat gesitueerd waardoor de impact van de bedrijfsbebouwing in het straatbeeld zeer beperkt is. De bedrijfsgebouwen en de beoogde bedrijfswoning aan Hoenderstraat 7 zijn middels afzonderlijke inritten ontsloten. De huidige af te splitsen bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 is middels een separate inrit ontsloten aan de Hoenderstraat.

Met toevoeging van landschappelijke inpassing wordt een ruimtelijke scheiding tussen de tot burgerwoning te bestemmen woning aan Hoenderstraat 5 en de manege met bedrijfswoning aan Hoenderstraat 7-9 gerealiseerd. Het perceel is aan de oost- en zuidzijde ingepast middels een houtsingel. Deze houtsingel blijft behouden en duurzame instandhouding van deze singel wordt geborgd. De voorzijde van de woningen wordt ingepast. Een landschappelijk inpassingsplan is al bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan gevoegd.

5. Bijdrage kwaliteitsverbetering omgevingskwaliteit

Deze ontwikkeling draagt bij aan de omgevingswaarden mooi, gezond, duurzaam, bereikbaar en veilig buitengebied. Zoals uit deze motivering blijkt, draagt de beoogde ontwikkeling bij aan een verbetering

van de omgevingskwaliteit. Een cultuurhistorische waardevolle boerderij blijft behouden voor de toekomst en kan tevens wordt geëxploiteerd voor kleinschalige verblijfsrecreatie. De huidige bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 kan separaat worden verkocht. De beoogde ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar en heeft een positieve impact op de omgeving. Belangen van omwonenden en bedrijven in de omgeving worden niet aangetast. De nieuwe ontwikkeling levert geen onveilige of ongezonde activiteiten op, maar juist een duurzaam buitengebied doordat er sprake is van hergebruik van kwalitatief hoogwaardige bebouwing, realisatie van een toekomstbestendig buitengebied en een gedegen landschappelijke inpassing.

Bijdrage aan omgevingskwaliteiten in het buitengebied

Mooi buitengebied

Ook in Cranendonck sprake van (voormalig) agrarische gebouwen en gronden waarvan de bestemming niet meer past bij het huidige gebruik. In sommige gevallen is er sprake van leegstand en potentiële verpaupering van het buitengebied. De huidige bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 is echter relatief nieuw en goed onderhouden, maar kan niet meer worden bewoond door eigenaren van de binnen het plangebied gevestigde manege. De voormalige bedrijfswoning, het pand aan Hoenderstraat 7 is buitengebruik geraakt met bouw van de bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5. Dit pand is echter cultuurhistorisch waardevol. Door in gebruik name en restauratie van het pand wordt bijgedragen aan een mooi buitengebied en wordt voorkomen dat er verpaupering van opstallen plaatsvindt. Met de beoogde activiteiten wordt invulling gegeven aan een functioneel gebruik van de bestaande gebouwen, passend bij het buitengebied. Sanering van gebouwen is niet aan de orde, dit zou leiden tot kapitaalvernietiging. De manege binnen het plangebied is in gebruik. Realisatie van de recreatiewoningen is een passende functie bij de manege.

Gezond buitengebied

In relatie tot een gezond buitengebied zal dit initiatief niet bijdragen tot een fysieke verbetering van de gezondheid. Deze herbestemming ziet echter toe op een meer optimaal gebruik van de bestaande bebouwing aan Hoenderstraat 5 en 7 te Budel. Deze herbestemming leidt tot een financieel gezond toekomstscenario maar ook een scenario waarbij gezonde uitgangspunten gekozen worden voor natuur en omgeving. De bedrijfsactiviteit past in de omgeving. Overigens zonder dat dit tot belemmeringen leidt voor actieve agrarische ondernemers en burgers in de directe nabijheid.

Duurzaam buitengebied

Met deze herbestemming blijft de recreatiebestemming duurzaam behouden voor de toekomst. De ontwikkeling is in balans voor wat betreft planet, people en profit. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag of de toevoeging van bebouwing.

Bereikbaar buitengebied

In relatie tot de bereikbaarheid van het buitengebied draagt dit plan niet bij aan een fysiek beter bereikbaar buitengebied. Echter, de voorzieningen van het perceel zijn nu al dusdanig goed ingericht dat een belemmering van de bereikbaarheid niet gaat plaatsvinden. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid voor eigen voertuigen en voor voertuigen van gasten inclusief paardentrailers. Laden en lossen van paarden of materialen vindt hiermee niet op de openbare weg plaats. De afsplitsing van de bedrijfswoning en twee recreatiewoningen maakt dit niet anders. Daarnaast heeft de tot bedrijfswoning her te bestemmen boerderij een eigen oprit/toegangsweg waardoor ook daar geen belemmeringen

plaatsvinden. De kleinschaligheid van het geheel zal bovendien niet tot belemmeringen in algemene zin gaan leiden.

Veilig buitengebied

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

3.3.3 Visie Cranendonck 2009-2024

3.3.3.1 Beleidskader

De 'Strategische Visie' van de gemeente Cranendonck is koersbepalend voor de jaren tot en met 2024 en dient als toetssteen voor beleidsmedewerkers, het college en de gemeenteraad bij het maken van keuzes en ontwikkelen van beleid. In de strategische visie worden focuspunten voor de volgende thema's geformuleerd: wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg. De focuspunten voor wonen en leven worden hierna genoemd. In de strategische visie is opgenomen dat de gemeente zich zou moeten richten op:

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

Samenvattend wordt over het aspect wonen gesteld: *'als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen'*.

Voor het thema 'Recreatie en toerisme' is in de structuurvisie opgenomen: *'Wat willen we bereiken? Het beter benutten van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme en het scherp anticiperen op kansrijke initiatieven; ook meer meedenken met initiatiefnemers.'*

Hoe willen we dit bereiken? Naast de economische tak van de paardensector wordt ook ingezet op de recreatieve kant van de paardensector met overnachtingsmogelijkheden voor ruiter en paard, maneges etc.'

3.3.3.2 Toets

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

In het kader van recreatie wordt bijgedragen aan de doelstelling. Aan deze doelstelling wordt tegemoet gekomen door de realisatie van twee recreatieve verblijfseenheden voor onder meer recreanten met paarden. De beoogde herontwikkeling draagt bij aan de realisatie van een rustieke fijne leefomgeving en stimulering van recreatie en toerisme binnen de gemeente.

3.3.4 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

3.3.4.1 Beleidskader

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

“Cranendonck focust zich vooral op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving. Het ‘eigene’ van elke kern moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Uitgangspunt is dat Budel een centrumfunctie heeft en dat voorzieningen in de verschillende kernen behouden blijven voor zover deze zichzelf bedruipen. De markt doet zijn werk en de gemeente intervenueert vooral functioneel door scherp te anticiperen op kansen en ontwikkelingen, door te faciliteren, door partijen bij elkaar te brengen en door de sociale cohesie te versterken. Voor wat betreft ‘wonen’ focust de gemeente zich op beter tegemoet komen aan de wensen van met name jongeren en ouderen. De financiële basis om deze zaken te kunnen realiseren ligt hoofdzakelijk bij het duurzaam doorontwikkelen van onze economie en het beter benutten van de recreatieve mogelijkheden in de verschillende kernen. Bij dat laatste is het van belang dat het rustieke en groene karakter van Cranendonck te allen tijde behouden blijft.”

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

‘Wat willen we bereiken?’

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

Hoe willen we dit bereiken?’

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

3.3.4.2 Toets

Met herbestemming van de woning aan Hoenderstraat 5 blijft een bestaande woning benutbaar voor woondoeleinden. Daarnaast wordt een passende invulling gegeven aan het cultuurhistorisch waardevolle pand aan Hoenderstraat 7. Naast het wonen in de bedrijfswoning wordt een kleine recreatieve nevenactiviteit in dit pand beoogd.

Aan deze doelstelling voor recreatie en toerisme wordt tegemoet gekomen met de realisatie van twee recreatieve verblijfseenheden binnen het plangebied. De beoogde herontwikkeling draagt bij aan de realisatie van een rustieke fijne leefomgeving en stimulering van recreatie en toerisme en past binnen de kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

3.3.5 Woonvisie 2018–2030

3.3.5.1 Beleidskader

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

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

De gemeente zet dit beleid in op de navolgende focuspunten:

- De gemeente legt nadruk op het transformeren van bestaande woonvoorraad met aandacht voor het groene, landelijke karakter. Vervangen of splitsen van grote woningen met tuinen is hierbij – onder voorwaarden – een optie. Het grote aantal woningen uit de zestig- en zeventiger jaren vraagt hierbij extra aandacht evenals initiatieven in het buitengebied als mogelijke oplossing voor vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties.
- De gemeente speelt in op behoefte aan maatwerk én meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Ook stimuleert en faciliteert Cranendonck initiatieven van inwoners die gericht zijn op langer zelfstandig en/of duurzaam wonen.
- De gemeente legt de nadruk op slim en flexibel bouwen en op 'meer samen doen vanuit het oogpunt van leefbaarheid'. Goede voorbeelden zijn de realisatie van gemeenschappelijke woonvormen met een gezamenlijke buitenruimte of ontmoetingsruimte in en rond projecten.
- De gemeente zet alleen in op nieuwbouw als er behoefte is én deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er nog niet voldoende zijn. Hierbij sluit de gemeente aan bij het eigen karakter van de kern, ook houdt de gemeente rekening met de ontwikkeling Metalot.

- De gemeente sluit voor transformatie en woningbouwplannen aan bij de uitgangspunten van de Nota Omdenken. Bij woonomgeving gaat de gemeente telkens uit van zowel het stedelijk als landelijk gebied.

De bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie.

3.3.5.2 Toets

Met deze herbestemming wordt een bedrijfswoning afgesplitst van het bedrijf en wordt een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij als bedrijfswoning bestemd met een toekomst bestendige functie. Hiermee is aandacht voor verbetering en transformatie van een bestaande locatie naar kwaliteit en een invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte. Dit plan sluit aan bij de woonvisie van de gemeente Cranendonck.

3.3.6 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

3.3.6.1 Beleidskader

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

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

3.3.6.2 Toets

1. Woningbehoefte (middel)lange termijn

Met de herbestemming van het plangebied wordt geen nieuwe bouwvolume toegevoegd, maar wordt een bestaande bedrijfswoning herbestemd naar een burgerwoning. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt herbenut als bedrijfswoning bij de manege met daarbij in pandig twee recreatieve verblijfseenheden.

2. Ruimtelijke kwaliteit

Er is sprake van optimale kwaliteitswinst op de gehele locatie en de omgeving. Hierbij is het initiatief afgewogen aan het Ontwikkelperspectief. In deze bestemmingsplanprocedure wordt het beleid voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied (landschapsinvesteringsregeling) toegepast. Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Daarbij blijft een cultuurhistorisch waardevolle boerderij behouden voor de toekomst.

3. Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Binnen het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van ongewenste leegstand. Een cultuurhistorische waardevolle boerderij blijft behouden van de toekomst en kan tevens wordt geëxploiteerd voor kleinschalige verblijfsrecreatie als nevenfunctie bij de manege. De huidige bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 wordt bestemd als reguliere burgerwoning en kan separaat worden verkocht.

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

Er wordt middels dit plan niet bijgedragen aan een specifieke woonzorgbehoefte of doelgroep.

5. Bijdrage aan sociale cohesie

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als 'het stimuleren van ontmoeten en delen'. De her te bestemmen bedrijfswoning betreft een vrijstaande woning, gelegen in het buitengebied van Cranendonck. Met deze herbestemming blijven bewoners binnen Budel behouden. Daarnaast worden twee recreatiewoningen gerealiseerd. Dit draagt bij aan de sociale cohesie.

6. Bijdrage aan duurzaamheid

Met deze herbestemming wordt geen nieuwe woning toegevoegd, maar een bestaande woning herbestemd naar een woonbestemming. Dit draagt bij aan duurzaamheid omdat hiermee een woning behouden kan blijven.

4 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

4.1.1 Beleidskader

De toelichting van het bestemmingsplan bevat een motivering over de bodemkwaliteit in relatie tot de boogde bestemming of functie binnen het plangebied. De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet geschikt zijn voor de gewenste bestemming. Het uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet zoals door graafwerkzaamheden. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

4.1.2 Toets

De huidige bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 wordt afgesplitst van het bedrijf aan Hoenderstraat 7-9 en herbestemd naar een woonbestemming. De bebouwing blijft in de huidige staat en omvang behouden. De langgevelboerderij aan Hoenderstraat 7 wordt gerevitaliseerd en opnieuw in gebruik genomen als bedrijfswoning. In het stalgedeelte worden twee recreatie appartementen gerealiseerd. Er vindt geen nieuwe bodemroering plaats ten behoeve van deze ontwikkeling.

Ten behoeve van de realisatie van de woning Hoenderstraat 5 is door M&A d.d. 13 mei 2005 een verkennend bodemonderzoek NEN 5740 uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek is hierna opgenomen.

“Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese “onverdachte locatie” worden aanvaard, ondanks de aanwezigheid van lichte verontreinigingen met enkele zware metalen in de bovengrond en het grondwater. De geconstateerde verhogingen zijn van dien aard dat geen gevaar bestaat voor de volksgezondheid en hebben bovendien geen directe relatie met de onderzoekslocatie.

Eventuele vrijkomende grond bij de bouwactiviteiten kan niet zonder meer multifunctioneel worden hergebruikt. Hergebruik dient te geschieden volgens het beleid van de gemeente op het gebied van Bouwstoffenbesluit. Concluderend kan worden gesteld dat in verband met de bouw van de woning op het perceel er geen belemmeringen zijn qua bodemgesteldheid.”

Aannemelijk is dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Indien graafwerkzaamheden worden uitgevoerd of het gebruik wordt veranderd zal op verdachte delen van het terrein vooraf bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Het hergebruiken van grond valt onder regels van het Besluit bodemkwaliteit. Indien als geval van graafwerkzaamheden op de locatie grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, dan dient deze te worden afgevoerd conform de regels van het Besluit Bodemkwaliteit.

4.2 Water

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

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

4.2.1.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

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

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

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

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

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken

deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

4.2.1.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Inleiding

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

Visie voor afvalwater

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

Visie hemelwater

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

Visie op grondwater

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

Visie op een veranderend klimaat

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

heidsimpact op kwetsbare groepen en het hittebestendiger maken van de openbare ruimte centraal. Voor het thema droogte streeft de gemeente naar sponswerking van de openbare ruimte via groene en bodembuffers en het voorkomen van onomkeerbare schade aan kwetsbare gebouwen, infrastructuur en natuurwaarden.

Visie op oppervlaktewater

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

Uitwerking beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

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

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

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

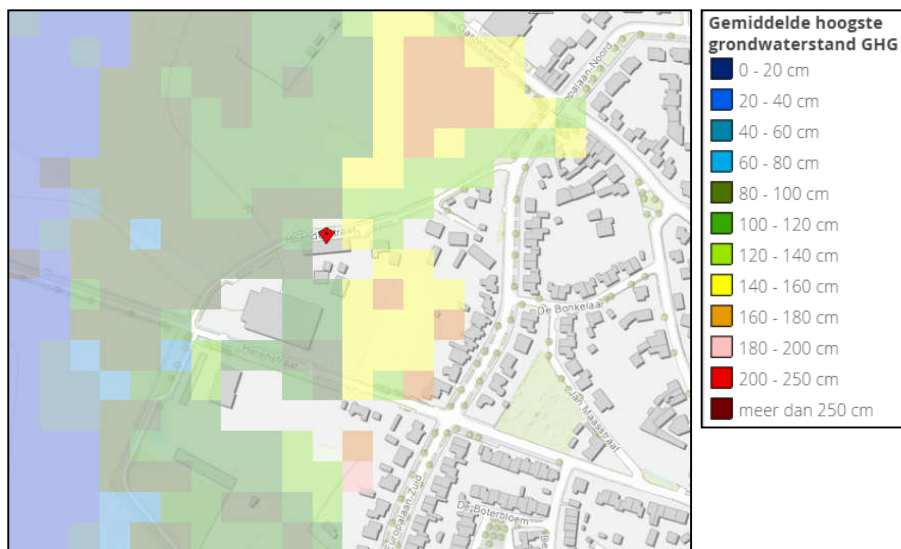
4.2.2 Toets

4.2.2.1 Toets aan waterbeleid

De herbestemming binnen het plangebied is hydrologisch neutraal. Er is geen sprake van toename of afname van verharding. Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt moet worden. Er mag geen hemelwater op de drukriolering geplaatst worden.

4.2.2.2 Waterparagraaf

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Ten zuiden van het plangebied is op de grens met het plangebied een B-watgang gelegen. De bodem bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgronden bestaande uit lemig fijn zand (zEZ23). De GHG bedraagt 80 tot 160 cm-mv. Navolgende figuur geeft een kaart met de GHG binnen het plangebied.



Figuur 16: GHG binnen het plangebied

Voor wat betreft de omgang met hemelwater en afvalwater vinden geen veranderingen plaats. Er wordt een nieuwe ontsluiting van de bestaande inrit naar de parkeerplaats voor de recreatiewoningen gemaakt. Zowel deze parkeerplaatsen als deze ontsluiting worden technisch zo ingericht dat het hemelwater dat valt op deze verharding via deze verharding afvloeit op het aansluitend gelegen perceel en hier vertraagd infiltreert in de bodem. Er is een sprake van het versneld afvoeren van het hemelwater.

4.2.2.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

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

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Beleidskader

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. De gemeente Cranendonck heeft in 2017 het cultuurhistorisch beleidskader vastgesteld.

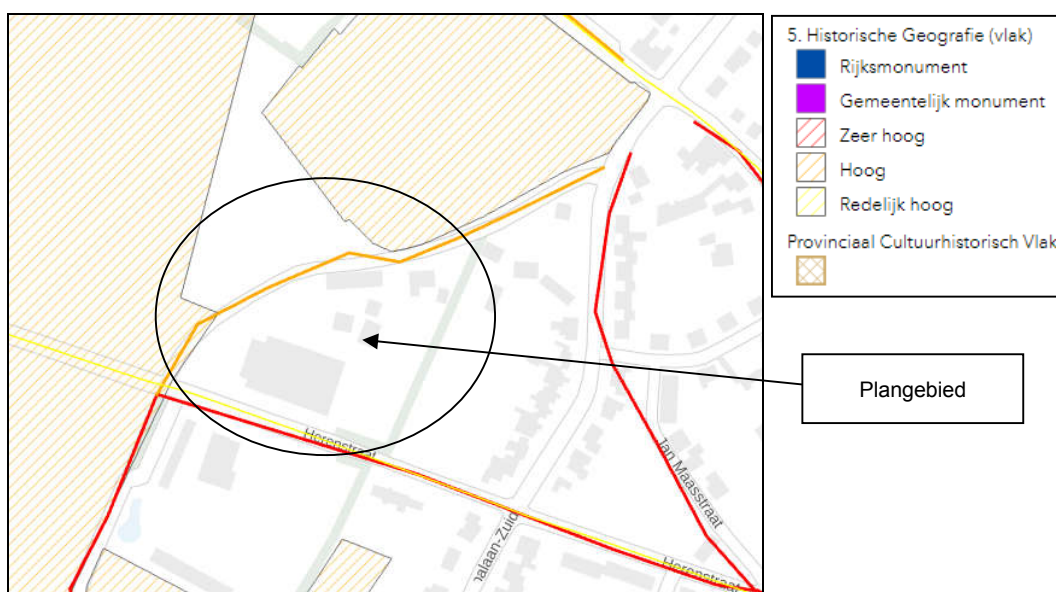
4.3.2 Toets

4.3.2.1 Omgeving

Het akkercomplex ten westen van het plangebied is aangeduid als waardevolle open akker. De beoogde herontwikkeling van het plangebied leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden binnen het plangebied of de omgeving.

4.3.2.2 Plangebied

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de gemeente Cranendonck zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden binnen de gemeente aangeduid. Het plangebied is hierop niet nader aangeduid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.

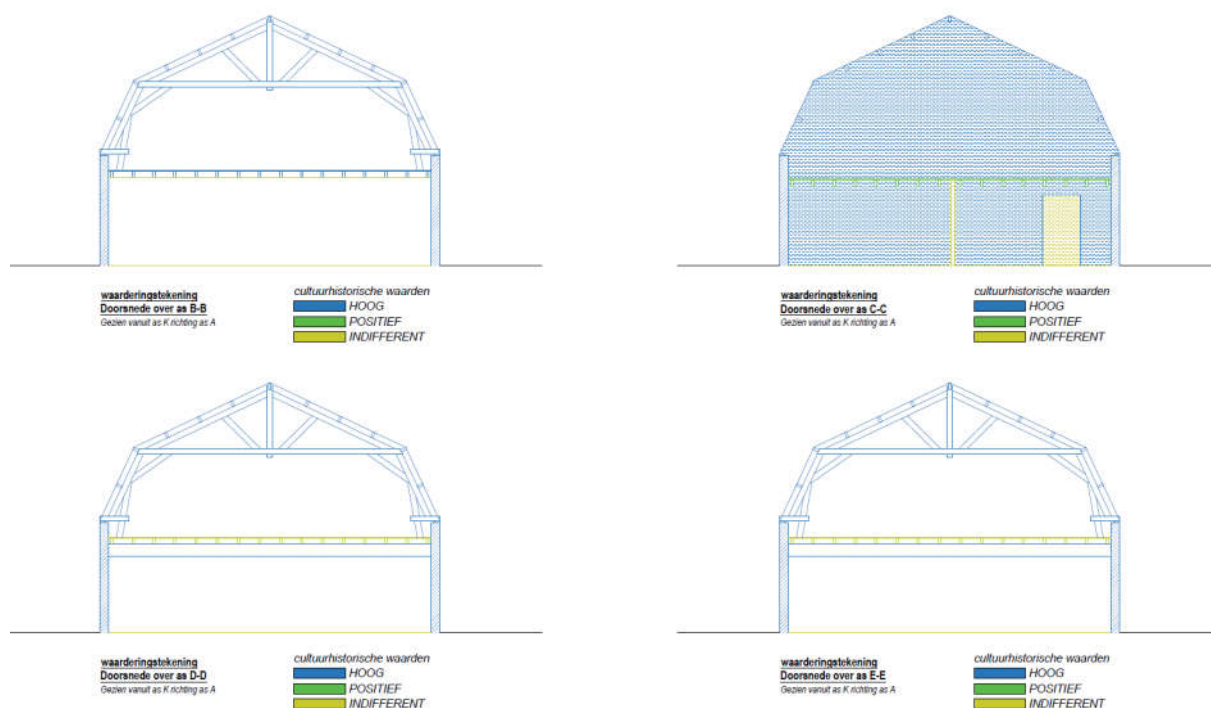


Figuur 17: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart voor het plangebied en de omgeving

Inmiddels heeft cultuurhistorische waardestelling van de boerderij plaatsgevonden. Deze waardestelling behoort als bijlage bij deze toelichting. De waardestelling van deze boerderij is hierna opgenomen.

“Op diverse plaatsen is nog te herkennen dat de boerderij in 1861 met oog voor detail is gebouwd, De kleine vensters in de stal rechts, de bijloenen in de voordeur en de kozijnen met de duivenjagersprofielen tonen dat aan. De boerderij is gebouwd volgens de stijl van het middel van de negentiende eeuw. De boerderijvorm, een langgevelboerderij, is dan in deze regio's algemeen gangbaar. Het mansardedak is een typische uiting uit het begin van de twintigste eeuw. Daaruit blijkt weer, dat boerderijen veelvuldig worden verbouwd en aangepast aan de behoeften. De boerderij is de laatste jaren sterk verwaarloosd, waardoor relatief veel schade aan vooral de houten elementen is ontstaan. De schade is echter nog steeds herstelbaar. De boerderij staat tegenwoordig in een landelijke omgeving, maar wel vlakbij het centrum van Budel. Tot 1945 was de Hoenderstraat echter ver buiten het dorp gelegen.”

Door Schamp bouwkundig Advies is in beeld gebracht welke cultuurhistorische waarden van de boerderij hoge cultuurhistorische waarden betreffen en behouden dienen te blijven. Een vergunning voor verbouw van de boerderij kan op grond van de regels in dit bestemmingsplan slechts verleend worden indien door het plan geen aantasting van deze waarden plaatsvindt. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit deze tekeningen.



Figuur 18: uitsnede waarderings-tekening boerderij Hoenderstraat 7-9.

Behoud en herstel van de hoge cultuurhistorische waarden van de boerderij is als voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

4.4 Archeologie

4.4.1 Beleidskader

4.4.1.1 Inleiding

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

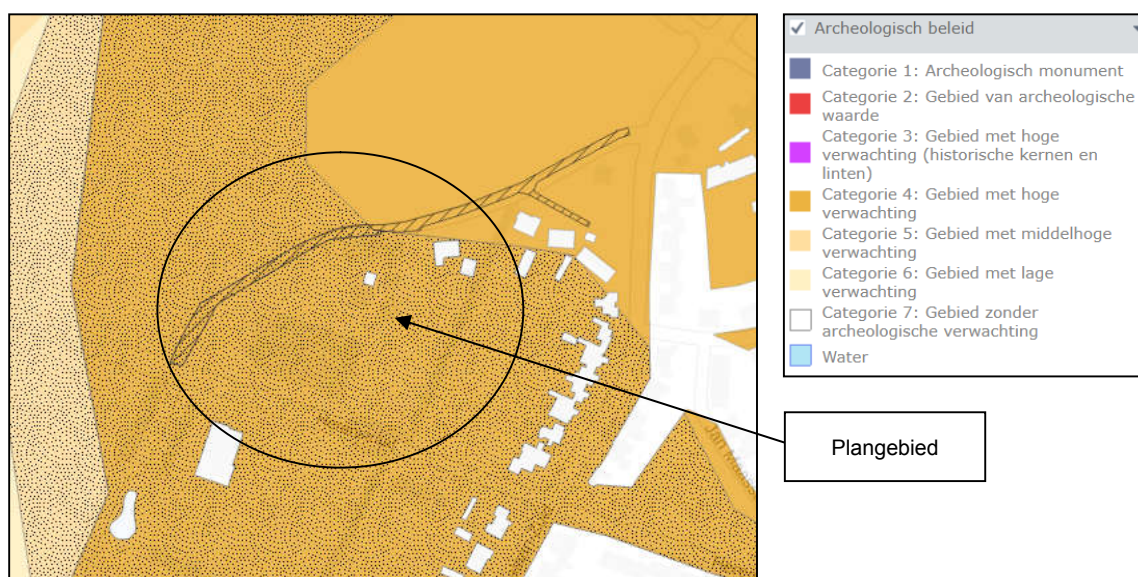
4.4.1.2 Gemeentelijk beleid

De gemeente Cranendonck heeft gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in het 'Beleidsplan Archeologisch monumentenzorg'. Het uitgangspunt in dit beleid is het behoud van representatief beeld

van het gemeentelijk erfgoed. De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Valkenswaard in 2015 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld.

4.4.2 Toets

Het plangebied is op de erfgoedkaart aangeduid als gelegen in 'Categorie 4'. Dit betreft een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 19: Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied aangeduid

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

De vondst van archeologische waarden kan nooit geheel worden uitgesloten. In alle gevallen geldt dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11.

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Beleidskader

4.5.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura-2000 gebieden. De Vogel- en Habi-

tatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

4.5.1.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. Voor stikstofdepositie zijn de Wet stikstofreductie en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering van toepassing. Deze wet en dit besluit zijn van kracht sinds 1 juli 2021. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatsverplichtingen voor stikstofreductie: in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben; in 2030 minimaal de helft en in 2035 minimaal 74%. De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing.

Het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering werkt de stikstofwet verder uit, waaronder de bouwvrijstelling. In dit besluit is een vrijstelling voor tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg, de bouwfase. De stikstof dient slechts te worden bepaald voor de structurele stikstofemissies in de gebruiksfase van het bouwwerk of werk, zoals voor bewoning of verkeer dat over een weg rijdt, ofwel de gebruiksfase. Met Aeries Calculator kan de stikstofdepositie bij een ontwikkeling worden bepaald.

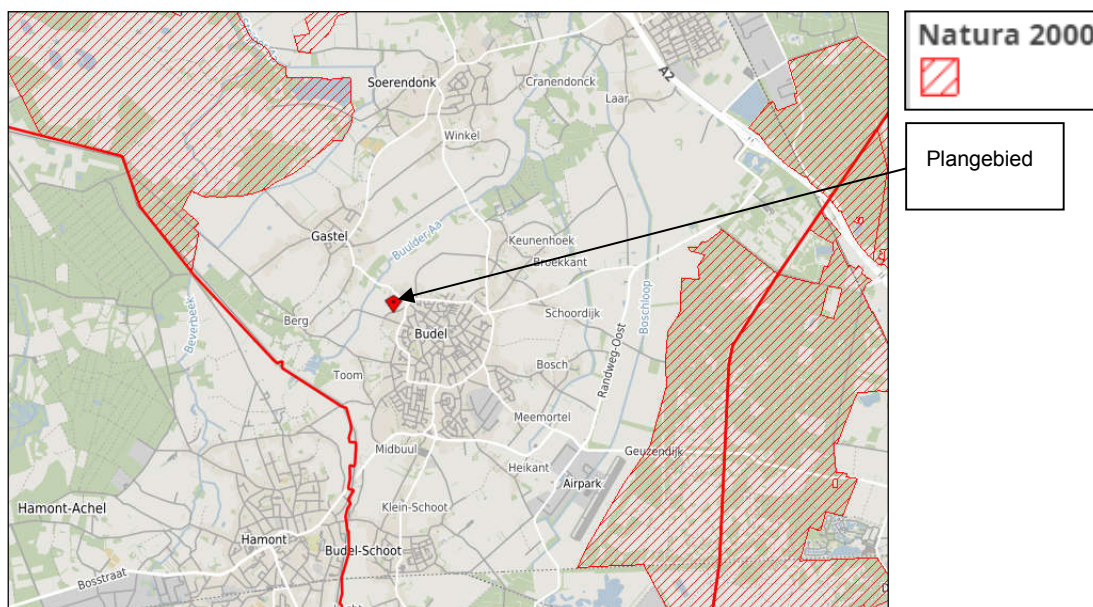
4.5.1.3 Soortenbescherming

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

4.5.2 Toets

4.5.2.1 Gebiedsbescherming

Navolgende figuur geeft een kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden.



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

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

4.5.2.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. De beoogde herbestemming ziet toe op het bestemmen van de huidige bedrijfs-woning in een woonbestemming en het toevoegen van een nieuwe bedrijfs-woning in de cultuurhisto-risch waardevolle langgevelboerderij met twee recreatieve verblijfseenheden. Er wordt geen extra bebouwing gerealiseerd. Er worden met deze ontwikkeling geen extra paarden gehouden. Binnen het plangebied is het mogelijk om 25 volwassen paarden en 15 volwassen pony's te houden. De cultuur-historisch waardevolle boerderij is voorzien van een verwarmingsinstallatie die in de huidige situatie al aanwezig is en nooit buiten gebruik geraakt is.

Ten behoeve van deze herbestemming is een berekening met de Aeries calculator uitgevoerd. Deze berekening maakt als bijlage onderdeel uit van deze toelichting. Uit deze berekening blijkt dat het ef-fect van deze ontwikkeling 0,00 mol per hectare per jaar bedraagt.

Er is gerekend met 8 extra verkeersbewegingen voor de bedrijfs-woning. Voor recreatiebungalows noemt CROW-publicatie 317 een verkeersgeneratie van 2,6-2,8 mvt/etmaal per recreatiewoning in de het 'buitengebied'. Per dag is derhalve gerekend met 11 extra verkeersbewegingen. Er is geen sprake van wijziging van het aantal paarden.

4.5.2.3 Soortenbescherming

Inleiding

Deze herbestemming omvat onder meer het bestemmen van de langgevelboerderij als bedrijfs-woning met twee recreatiewoningen binnen de bestaande bebouwing. Om de herbestemming te realiseren wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd, wel wordt de boerderij verbouwd.

Flora en fauna quick scan

Om te bepalen of er geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvindt is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, met rapportnummer 2021-BE-0901 en datum 10 juni 2021 uitgevoerd door Brabant Eco behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

6.1 Voorkomende diersoorten

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er algemeen beschermde broedvogels in het plangebied voorkomen. Daarnaast is het niet uit te sluiten dat er vleermuizen in het plangebied voor kunnen komen. Voor de overige soortgroepen, waaronder uilen, huismus en gierzwaluw zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Het is niet uit te sluiten dat vaste rust- en verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn in de te renoveren bedrijfswoning en voormalige stallen aan de Hoenderstraat 7, te Budel. Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd. Tijdens de verbouwingwerkzaamheden kunnen aanwezige vleermuizen verstoord worden, gewond raken of mogelijk gedood worden. Nader onderzoek is noodzakelijk om de verblijfsfuncties die de woning kan vervullen voor vleermuizen vast te stellen, dan wel uit te sluiten.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. In het kader van de vogelrichtlijn wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het om de periode 15 maart tot 15 juli. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.

In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen. Deze maatregelen dienen ervoor om negatieve gevolgen voor beschermde soorten te voorkomen of te verzachten. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Diverse fauna soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en ons leefklimaat.

Nader onderzoek vleermuizen

Het nader onderzoek in relatie tot vleermuizen is uitgevoerd te worden conform het Vleermuisprotocol 2021 waarbij in de periode tussen half mei en eind september een vijftal veldbezoeken plaatsvonden om soorten en functies vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Dit onderzoek met datum 1 oktober 2021 en rapportnummer 2021-BE-0901 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“Resultaten

- *Er zijn in en nabij het plangebied twee soorten vleermuizen waargenomen, de Gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus) en de Laatvlieger (Eptesicus serotinus).*
- *Het onderzoek vond plaats van juni 2021 tot en met september 2021.*
- *Het gehele plangebied met daarbij alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken.*
- *Bij inspectie van het plangebied bij daglicht zijn geen vleermuiskeutels of andere sporen gevonden die duiden op vleermuisverblijfplaatsen.*
- *Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen in de te slopen gebouwen.*
- *Het plangebied fungeert als foerageergebied voor twee of drie gewone dwergvleermuizen. Gelet op dit kleine aantal en het ruime aanbod aan vergelijkbaar foerageergebied in de omgeving is het plangebied geen essentieel foerageergebied. Een onmisbaar foerageergebied binnen de plangrenzen is niet aan de orde.*
- *Er zijn geen essentiële vliegroutes aanwezig in het plangebied.*
- *Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen worden niet aangetast door de voorgenomen plannen.*
- *Foeragerende vleermuizen in de omgeving van het plangebied kunnen zeker wel voorkomen.*
- *De balts van de gewone dwergvleermuis of andere soorten is in september in het plangebied gehoord.*
- *Paarverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis of andere soorten zijn niet gevonden.*
- *Het zogenaamde najaar zwermgedrag is niet waargenomen.*
- *De geplande ontwikkeling heeft door gebrek aan geschikte verblijfslocaties en het ontbreken van een gebruiksfunctie (foerageergebied of vliegroute) geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen.”*

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve invloed heeft op de in het plangebied voorkomende vleermuizen. Er worden geen verblijfplaatsen aangetast en er worden geen essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied aangetast. Daarmee kan gesteld worden dat de duurzame instandhouding van de aangetroffen vleermuissoorten niet in gevaar komt. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor het uitvoeren van de plannen is daarmee niet nodig.

Er zijn geen zomer-, kraam-, paar-, of winterverblijfplaatsen aangetroffen in het plangebied. Zodoende worden er met de sloop geen verbodsartikelen overtreden van de Wet natuurbescherming en is een ontheffingsverzoek bij bevoegd gezag niet noodzakelijk.

4.6 Akoestiek

4.6.1 Beleidskader

4.6.1.1 Wegverkeerslawaaï

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

4.6.1.2 Industrielawaai

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied wordt een geluidgevoelig object toegevoegd in de bestaande langgevelboerderij. In het stalgedeelte worden twee recreatiewoningen gerealiseerd. Recreatiewoningen die naar hun aard niet bestemd zijn voor bewoning in de zin van de Wet geluidhinder maar voor recreatief verblijf hoeven niet bij de besluitvorming in het kader van de Wet geluidhinder te worden betrokken (ABRvS 30 mei 2000, nr.199901166/1, Geluid, september 2000). Ten behoeve van het bestemmen van de boerderij als bedrijfswoning wordt een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door Tritium Advies, met rapportnummer 2105/128/SH-01, versie 0 en datum 19 juli 2021 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Hoenderstraat, Herenstraat, Voorterdijk, Gastelseweg, Europalaan-Zuid en Europalaan-Noord. De wegen Voorterdijk en Herenstraat zijn als één juridische geluidbron beschouwd. De Hoenderstraat is vanaf twee kanten doodlopend. Derhalve is deze weg als akoestisch niet relevant beschouwd. Voor alle wegen in onderhavig onderzoek geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

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

Er is binnen het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van wegverkeerslawaaï.

4.6.2.2 Industrielawaai

Er is geen sprake van aanwezigheid of vestiging van een (grote) lawaaimaker in de omgeving van het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing

4.7 Geurhinder

4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Inleiding

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

- is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

4.7.1.2 Activiteitenbesluit

Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

4.7.1.3 Wet geurhinder en veehouderij

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

4.7.1.4 Gemeentelijk beleidskader

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

4.7.1.5 Achtergrondbelasting

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

4.7.1.6 Voorgrondbelasting

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

4.7.1.7 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van een ontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn, de realisatie van deze plannen.

4.7.2 Toets

4.7.2.1 Woon- en leefklimaat binnen het plangebied

Er dient bij een ruimtelijke ontwikkeling te worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Binnen het plangebied wordt de bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 afgesplitst van de manege en wordt de voormalige bedrijfswoning opnieuw in gebruik genomen als bedrijfswoning. De herin gebruik te nemen bedrijfswoning betreft een langgevelboerderij met een zeer groot volume. Het pand is cultuurhistorisch waardevol. Het pand dient behouden te blijven voor de toekomst. Ter behoud van het pand worden naast de bedrijfswoning twee vakantiewoningen binnen dit volume toegestaan.

De woning aan Hoenderstraat 5 is in de noordoostelijke hoek van het plangebied gelegen en is voor wat betreft geurhinder aangeduid als gelegen in het buitengebied. Hiermee dient een afstand van 50 meter te worden gehanteerd in het kader van geur om te waarborgen dat geen sprake is van belemmering de veehouderij en een afstand van minimaal 25 meter tot dierenverblijven.

Afwijken van deze normen is slechts mogelijk in bijzondere gevallen. Daarvan is sprake binnen het plangebied. Binnen het plangebied wordt weliswaar dieren gehouden waarvoor een aan te houden vaste afstand geldt, maar deze dieren worden gehouden voor het kunnen voeren van het recreatiebedrijf (de manege) binnen het plangebied. Het afsplitsen van de bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 is een bewuste keuze van opdrachtgever om te kunnen waarborgen dat het cultuurhistorisch waardevolle pand binnen het plangebied als bedrijfswoning kan worden aangewezen.

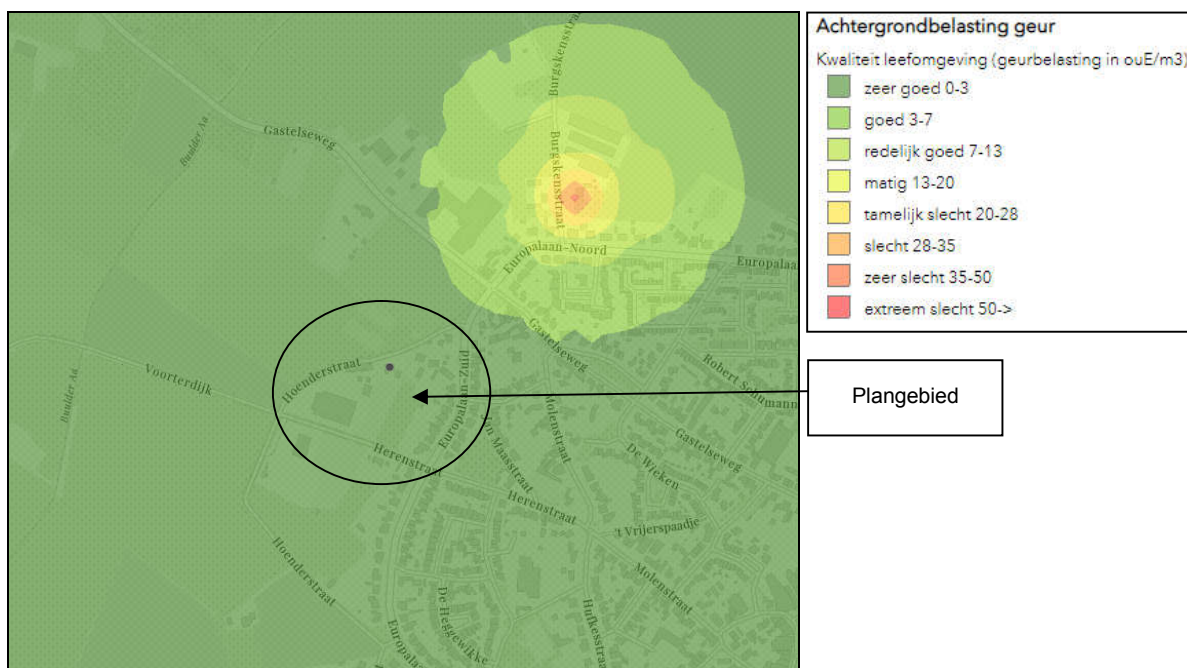
Uiteraard dient er aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig te zijn. Om te borgen dat er een afstand van tenminste 30 meter tot de woning aan Hoenderstraat 5 wordt gehanteerd is in de regels van het bestemmingsplan openomen dat binnen deze afstand geen bedrijfsactiviteiten mogen plaatsvinden die stof, geur of lichtoverlast geven. Er is geen sprake van doorgroei van de manege in de toekomst. Hiervoor is feitelijk geen ruimte op het perceel.

Binnen het plangebied is een manege gevestigd. Het is evident dat bij een manege paarden gehouden worden. De afstand van de dierenverblijven binnen het plangebied tot het bouwvolume waarbinnen de bedrijfswoning en de recreatiewoning gevestigd zijn bedraagt echter op dit dichtst bij het cultuurhistorisch waardevolle pand gelegen punt circa 40 meter. Dit gedeelte van het pand wordt bestemd voor het realiseren van vakantiewoningen. Het gebruik van deze vakantiewoningen is tijdelijk

en het gebruik zal veelal ook samenhang met het bezoeken van de manege. De gemeente Cranendonck acht het woon- en leefklimaat aanvaardbaar gezien de ligging van de dierenverblijven van de manege op een afstand van circa 40 meter tot de bedrijfswoning en binnen dit pand te realiseren recreatiewoningen.

4.7.2.2 Achtergrondbelasting

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



Figuur 21: Indicatieve achtergrondbelasting en leefklimaat in het plangebied

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

4.7.2.3 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied bevinden zich, binnen een straal van 500 meter, drie veehouderijbedrijven. Het betreft de bedrijven gelegen aan Voorterdijk 19-26, Gastelseweg 80 en Burgskensstraat 2. De meest dicht bij het plangebied gelegen veehouderijbedrijf is gelegen op een afstand van circa 250 meter tot het plangebied. Navolgende tabellen geven een beeld van de vergunde dieren aantallen.

6021 RX, Voorterdijk 19-26, BUDEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 12-01-2012

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13	113	1469	0	136	0	17
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4,4	80	352	0	20	0	3
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3,5	25	88	25	4	890	1
A6	vleestieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5,3	25	133	25	4	890	4
Totale									243	2042	50	164	1780
													25

Tabel 4: Vergunde situatie Voorterdijk 19-26 (BVB-Brabant)

6021 GM, Gastelseweg 80, BUDEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 24-05-2019

RAV-tabelversie: RAV 2018-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4,1	20	82	0	5	0	2
A6	vleestieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5,3	29	154	29	5	1032,40	5
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6,2	1	6	0	1	0	0
Totale									50	242	29	11	1032,40
													7

Tabel 5: Vergunde situatie Gastelseweg 80 (BVB-Brabant)

6021 GH, Burgkensstraat 2, BUDEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 24-09-2013

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
E5	vleeskuikens	E5.6				bedrijf	0,031	39950	1238	400	52	13183,50	879
Totale									39950	1238	400	52	13183,50
													879

Tabel 6: Vergunde situatie Burgkensstraat 2 (BVB-Brabant)

Slechts op het aan bedrijf Burgkensstraat 2 worden dieren gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Hiermee is de voorgrondbelasting vrijwel gelijk aan de achtergrondbelasting. Hiermee is aannemelijk dat er ook in het kader van de voorgrondbelasting sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de overige bedrijven geldt een vaste afstand van 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

4.7.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De herbestemming van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet onevenredig belemmeren. De omliggende veehouderijen liggen op dermate grote afstand dat de herontwikkeling van het plangebied de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven daarmee niet belemmert. Het woon- en leefklimaat is zeer goed. In de nabijheid van de bedrijven zijn woningen gelegen die eerder maatgevend zijn bij uitbreiding van deze veehouderijen.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Beleidskader

4.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof in Nederland, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. In de handreiking zijn de zeven te doorlopen te toetsen stappen opgenomen.

4.8.1.2 Geitenhouderijen

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

4.8.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

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

4.8.2 Toets

4.8.2.1 Toets van de ontwikkeling aan Handreiking aan endotoxinen en geitenbedrijven

Stap 1

In stap 1 wordt getoetst aan endotoxine. Binnen het plangebied vindt geen uitstoot van endotoxinen plaats. Varkenshouderijen dienen tot een afstand van 250 meter tot het plangebied beoordeeld te worden. Binnen deze afstand zijn geen varkenshouderijen gelegen.

Pluimveehouderijen dienen binnen een afstand van 1 kilometer beoordeeld te worden. Binnen een afstand van 1 kilometer tot het plangebied zijn geen pluimveehouderij gelegen. Hiermee is het plangebied buiten de aan te houden afstand gelegen.

Stap 2

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

Stap 3

In stap 3 wordt getoetst aan geur. Voldaan wordt aan de geurnormen en aan te houden vaste afstanden. Er is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat in het kader van geur. Er zijn geen veehouderijbedrijven gelegen in de directe omgeving van het plangebied. Op een afstand van 280 meter tot het plangebied is een vleeskuikenhouderij gelegen. Deze veehouderij is voor wat betreft geur en endotoxinen getoetst. Er is binnen het plangebied sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Stap 4

Er zijn geen bedrijven gelegen in de omgeving waar bedrijfsmatig een combinatie van de volgende dieren worden gehouden: varkens & pluimvee, rundvee & kleine herkauwers (schapen/geiten) of kleine herkauwers onderling. Aan stap 4 wordt voldaan.

Stap 5

In stap 5 wordt getoetst aan de afstand tot een geitenhouderij of een pluimveebedrijf. Er is één pluimveehouderij gelegen binnen een afstand van één kilometer tot het plangebied. Deze veehouderij is voor wat betreft geur en endotoxinen getoetst. Binnen een afstand van twee kilometer tot het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Dit aspect is niet van toepassing.

Stap 6

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

Stap 7

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

4.8.2.2 Gewasbeschermingsmiddelen

Er is geen sprake van toepassing van gewasbeschermingsmiddelen in de nabijheid van het plangebied. Dit aspect is niet van toepassing.

4.9 Luchtkwaliteit

4.9.1 Beleidskader

4.9.1.1 Inleiding

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

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

4.9.1.2 *Uitstoot van schadelijke stoffen*

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

4.9.1.3 *Blootstelling aan verontreiniging*

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

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

4.9.2 **Toets**

4.9.2.1 *Uitstoot schadelijke stoffen*

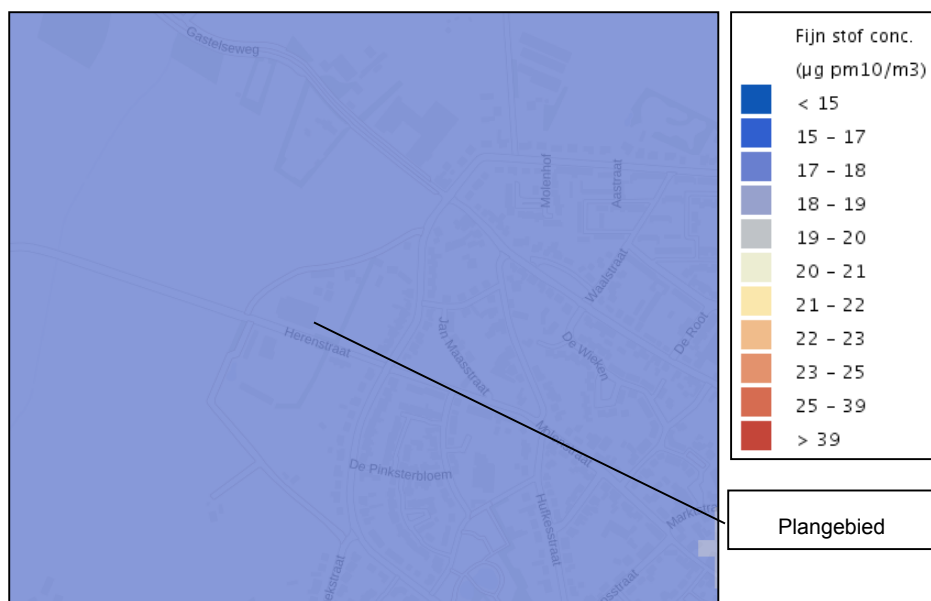
In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Aangezien dit bestemmingsplan slechts voorziet in het toevoegen van één wooneenheid en twee recreatiewoningen binnen bestaande bebouwing valt dit plan onder het begrip 'NIBM' valt en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.9.2.2 *Uitstoot van gevaarlijke stoffen*

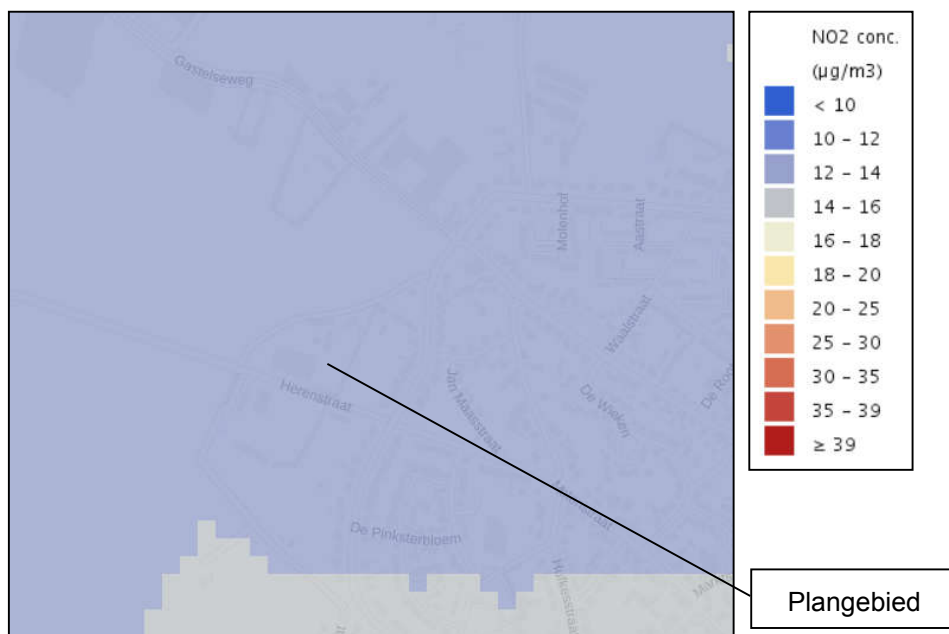
Fijnstof

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied en directe omgeving weer. Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 17 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 10 µg/m³. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar.

Figuur 22 Fijnstof PM₁₀ (bron: RIVM)Figuur 23: Fijnstof PM_{2,5} (bron: RIVM)

Stikstofdioxide

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 13 µg/m³. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar. Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 24: Stikstofdioxide voor het plangebied (Bron: RIVM)

4.9.2.3 Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.10 Bedrijven en milieuzonering

4.10.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

4.10.2 Toets

4.10.2.1 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

Openbare werken

Aan Herenstraat 37 is een bedrijfsbestemming gesitueerd met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – openbare werken' ten behoeve van de gemeentewerf die hier gevestigd is. De gemeentewerf kan volgens de VNG-brochure worden gezien als bedrijf binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied aan richtafstand geldt van 30 meter tot een gevoelig object. Met een

afstand van circa 125 meter tot beide woningen Hoenderstraat 5 en 7 wordt aan deze afstand ruim voldaan.

Ruitersportvereniging Hoenderstraat

Tegenover de locatie aan Hoenderstraat 5 zijn een tweetal rijbakken gelegen, welke door een ruitersportvereniging worden benut. De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' bevat geen aan te houden afstanden met betrekking tot paardenbakken. Wel zijn afstanden benoemd ten aanzien van paardenfokkerijen en maneges. Voor beiden geldt een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect 'geur'.

Vereniging-accommodaties verschillen van een paardenfokkerij of een manege omdat hier alleen op gezette tijden met paarden wordt gewerkt (lesgeven) dan wel het houden van wedstrijden en er geen paarden ter plaatse worden gehouden. De rijbakken aan Hoenderstraat tegenover Hoenderstraat 5 zijn niet direct bestemd maar wel bestaand en derhalve toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Ook het niet bedrijfsmatig/hobbymatig gebruik van een paardenbak kan leiden tot lichthinder, geluidhinder, stofhinder en geurhinder.

De grootste aan te houden afstand betreft dan 50 meter voor het aspect 'geur'. De afstand van de paardenbak ten opzichte van de her te bestemmen woning bedraagt 21 meter. De paardenbak is echter naar aard en omvang niet gelijk te stellen met een gemiddelde bedrijfsmatige paardenfokkerij/manege. De feitelijke milieubelasting in deze situatie is in belangrijke mate minder dan een gemiddelde bedrijfsmatige paardenfokkerij/manege. In de VNG-publicatie is bij de opgenomen richtafstanden uitgegaan van 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. De door de rijvereniging op het perceel verrichte werkzaamheden zijn niet bedrijfsmatig/hobbymatig van karakter. Zowel het gebruik, de omvang als ook de inrichting van het perceel voorziet in belangrijke mate in een minder intensieve milieubelasting dan een gemiddelde bedrijfsmatige paardenfokkerij/manege. Er is geen sprake van het structureel aanwezig zijn van paarden die voor geuroverlast kunnen zorgen dan wel van geluidsinstallaties met versterkt geluid die voor geluidsoverlast kunnen zorgen.

Ten aanzien van de mate van gebruik betreft het een locatie voor een rijvereniging. De paardenbak betreft weliswaar een openbare voorziening, maar paardenbezitters beschikken veelal over eigen voorzieningen, zodat de paardenbak, niet of nauwelijks door derden zal worden gebruikt. De paardenbak wordt voor lesgeven veelal wekelijks op een vast tijdstip gebruikt. Incidenteel kunnen ook wedstrijden plaatsvinden, maar dit vindt uiterlijk slechts enkele malen per jaar plaats. De locatie is ook niet bestemd als rijvereniging of locatie voor het houden van wedstrijden. Het gebruik van de paardenbak is marginaal is en de daarvan te verwachten overlast is gering. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de afstand van 21 meter tussen de paardenbak en her te bestemmen woning acceptabel is. Het hobbymatig houden van paarden conform het gebruik, verhoudt zich wel met een woonfunctie op kortere afstand.

Agrarische bedrijven

Agrarische bedrijven zijn voor wat betreft geur reeds benoemd in paragraaf 4.2. deze liggen allen op een afstand van 250 meter of meer tot het plangebied. Binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de aan te houden richtlijnafstanden voor wat betreft gevaar, fijnstof en geluid tot deze agrarische bedrijven.

4.10.2.2 *Bedrijvigheid binnen het plangebied*

Inleiding

De woning Hoenderstraat 5 te Budel maakt thans bestemmingsplanmatig nog onderdeel uit van de manege aan Hoenderstraat 7-9. Beoogd wordt de bedrijfswoning af te splitsen van de manege en daarmee om te zetten naar reguliere woonbestemming. De woning Hoenderstraat 7 zal wederom worden bestemd als bedrijfswoning. In het stalgedeelte van de bedrijfswoning Hoenderstraat 7 worden twee recreatiewoningen bestemd.

Manege

De manege ter plaatse valt volgens de VNG-brochure binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van 30 meter tot een gevoelig object in het kader van stof en geluid, 0 meter in het kader van gevaar en 50 meter in het kader van geur.

De meest dicht bij de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning Hoenderstraat 5 gelegen bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van circa 26 meter. Hiermee kan niet worden voldaan aan de in de VNG-brochure gegeven richtafstand. Echter, in de betreffende bebouwing vinden geen (recreatieve) bedrijfsactiviteiten plaats. Ter plaatse vindt enkel opslag plaats. De daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten (zijnde het paardrijden, lesgeven) vinden plaats binnen de grote rijhal en de daarop aansluitende rijbak ten oosten hiervan. Deze rijhal is gelegen op een afstand van circa 55 meter tot de woning Hoenderstraat 5 te Budel. De rijbak is gelegen op een afstand van 50 meter tot de woning.

Voor de aan te houden afstand van 50 meter wordt gemotiveerd afgeweken. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat geen bedrijfsactiviteiten plaats mogen vinden die stof of geluid produceren binnen een afstand van 30 meter tot de woning.

Recreatiewoningen

In de langgevelboerderij aan Hoenderstraat 7 worden twee recreatiewoningen gerealiseerd. Deze activiteit kan worden gekenschetst als categorie 2, waarvoor in gemengd gebied een richtafstand geldt van maximaal 10 meter. De woning aan Hoenderstraat 5 ligt op een afstand van circa 30 meter tot de eerst volgende recreatiewoning er wordt hiermee voldaan aan de richtlijn voor Bedrijven en milieuzonering.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Beleidskader

4.11.1.1 *Inleiding*

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;

- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.11.1.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR): Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;
2. Groepsrisico (GR): Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.11.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's binnen het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'rest-risico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

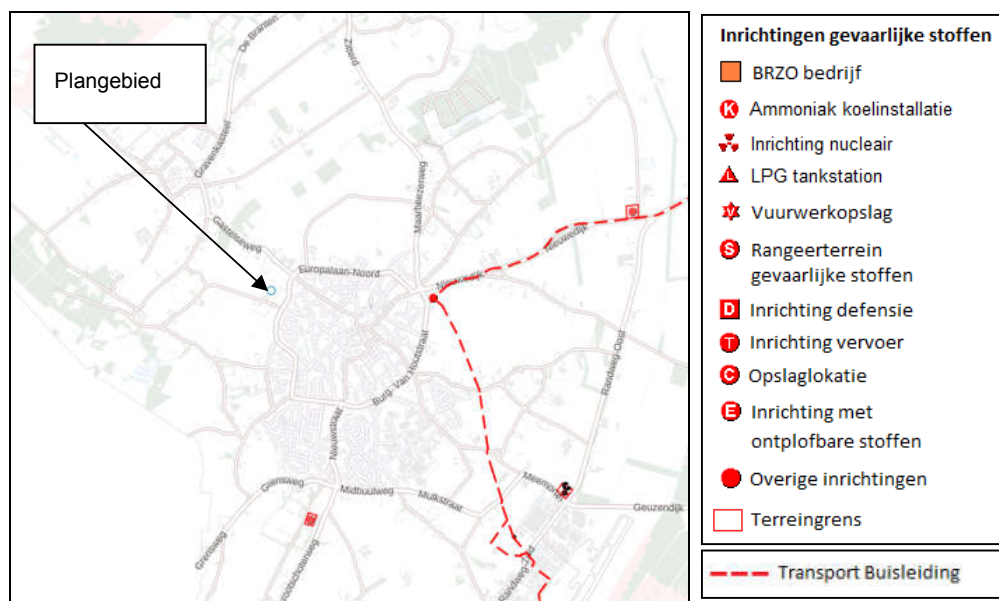
4.11.1.4 Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

4.11.2 Toets

4.11.2.1 Risicokaart externe veiligheid

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



Figuur 25: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid

4.11.2.2 Inrichtingen

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

4.11.2.3 Transport

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

4.12 Mer-beoordeling

4.12.1 Beleidskader

4.12.1.1 Inleiding

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

nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

4.12.1.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

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

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

4.12.2 Toets

4.12.2.1 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij een functiewijziging met een omvang van 125 hectare of meer.

Er is geen sprake van oprichting van een installatie voor het fokken of houden van dieren. Binnen het plangebied is een manege aanwezig. Deze manege blijft in huidige aard en omvang behouden.

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

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

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting regels

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

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

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

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

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

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Groen – Landschappelijke inpassing

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

5.4.2 Recreatie

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor een manege, een bedrijfswoning en twee recreatiewoningen. Het maximum bebouwd oppervlak beslaat 2.866 m². Er is met dit plan geen sprake van uitbreiding van bebouwing. De bestaande opslaglocatie (de boerderij aan Hoenderstraat 7) wordt herbestemd naar een bedrijfswoning met ondergeschikt verblijfsrecreatieve nevenactiviteiten.

5.4.3 Wonen

De bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 met te behouden bijgebouw en loods worden bestemd als 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Er wordt één woning met bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken toegestaan.

5.4.4 Waarde – Archeologie 4

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor herbestemming van het plangebied wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De kosten voor die voor deze ontwikkeling door de gemeente worden gemaakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over de procedure, kosten, planschadeverhaal en aan te leveren stukken. Ook in deze procedure sluit de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente Cranendonck. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.3 Wettelijk vooroverleg

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

De provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel zijn in het kader van deze procedure betrokken in het vooroverleg. De provincie Noord-Brabant overweegt in de wettelijke overlegreactie dat de plantoelichting niet in gaat op alle onderdelen van het provinciale beleid. Samengevat stelt dat de provincie Noord-Brabant in deze vooroverlegreactie dat niet is ingegaan op de reden waarom maatwerk wordt toegepast bij het afsplitsen van de bestaande bedrijfswoning, terwijl er in de huidige situatie geen sprake is van een voormalige bedrijfswoning. Daarbij dient een motivering te worden toegevoegd waarom ervoor gekozen is de langgevenboerderij de functie van bedrijfswoning te geven en de huidige bedrijfswoning aan Hoenderstraat 5 her te bestemmen naar een woonbestemming. Tenslotte dient beter geborgd te worden dat aanwezige cultuurhistorische waarden behouden blijven en geborgd worden.

De provincie concludeert samengevat dat de beoogde ontwikkeling voorstelbaar is en dat met de gevraagde aanvullingen geen strijdigheid met provinciaal beleid hoeft te bestaan. In navolging van het wettelijk vooroverleg is dit bestemmingsplan aangevuld en gereed gemaakt als ontwerpbestemmingsplan.

7 PROCEDURE

7.1 Procedure

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

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

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

7.2 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 5 augustus 2022 tot en met donderdag 15 september 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. Dit betreft een zienswijze van de provincie Noord-Brabant. Dit bestemmingsplan is aangevuld in navolging van deze zienswijze. Het meest actuele provinciale beleid is opgenomen in de beleidsparagraaf. Tevens is in de regels verscherpt dat gebruik van de boerderij slechts is toegestaan met in acht name van behoud en herstel van cultuurhistorische waarden van deze boerderij aan Hoenderstraat 7.

In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – recreatiewoningen' twee vakantieappartementen zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving hiervoor is aangescherpt. De manege is de hoofdactiviteit en de recreatiewoningen zijn een nevenactiviteit. Het afsplitsen van de bedrijfswoning van de recreatiewoningen is niet meer mogelijk omdat bewoning van de bedrijfswoning in dat geval strijdig gebruik betreft. Hetzelfde geldt voor het afsplitsen van de recreatiewoningen separaat van de bedrijfswoning. Dit is nu geborgd in de regels van het bestemmingsplan.