

Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan Boschdijkdwarsstraat 16 te Budel heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een termijn van 6 weken, van 25 september tot en met 6 november 2023, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder via deze weg de mogelijkheid gekregen op het plan te reageren. Binnen de gestelde termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Na de zienswijzetermijn zijn er wel enkele tekstuele wijzigingen doorgevoerd in de regels en toelichting. Deze tekstuele wijzigingen, ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, zijn inzichtelijk in het bijgaande documenten;

- Bijlage1 Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen Regels
- Bijlage 2 Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen Toelichting

Het betreft tekstuele aanscherpingen, op actueel beleid en regelgeving, maar zijn niet op een structurele verandering van de inhoud.

Bestemmingsplan 'Boschdijkdwarsstraat 16 en Bosch 59 te Budel'

Regels

Gemeente Cranendonck

Regels

Bestemmingsplan 'Boschdijkdwarsstraat 16 en Bosch 59 te Budel'

Gemeente Cranendonck

Plangebied:	Boschdijkdwarsstraat 16 en Bosch 59, Budel Kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 499 en nummer 1243 gedeeltelijk
Opgesteld door:	Bu-RO Ester Buitengebied en Ruimtelijke ordening
Datum:	10 augustus 2023 19 oktober 2023 <u>16 februari 2024</u>
Status:	ontwerp
IMRO-code:	NL.IMRO.1706.BPBG3088-ONT1

Inhoudsopgave

1. Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	15
2. Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Agrarisch.....	16
Artikel 4 Waarde – Archeologie 3	<u>252524</u>
Artikel 5 Waarde – Archeologie 4	<u>272726</u>
3. Algemene regels	<u>292928</u>
Artikel 6 Antidubbeltelregel.....	<u>292928</u>
Artikel 7 Algemene bouwregels	<u>292928</u>
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	<u>292928</u>
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels.....	<u>303029</u>
4. Overgangs- en slotregels	<u>313130</u>
Artikel 10 Overgangsrecht	<u>313130</u>
Artikel 11 Slotregel.....	<u>313130</u>

- Bijlagen:**
1. Staat van bedrijfsactiviteiten
 2. Kaartbeeld Te slopen bebouwing, Boschdijkdwarsstraat 16
 3. Erfbeplantingsplan Boschdijkdwarsstraat 16 te Budel
 4. Monumenten en beeldbepalende panden

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Boschdijkdwarsstraat 16 en Bosch 59 te Budel' met identificatienummer NL.IMRO.1706.BPBG3088-ONT1 van de gemeente Cranendonck;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1706.BPBG3088-ONT1 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw welk gebouw (door de vorm) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van de gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt;

1.7 aardkundige waarde:

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde (beperkte) mate van bescherming genieten;

1.8 Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen:

de door de provincie Noord-Brabant ingestelde instantie of de instantie die daarvoor in de plaats treedt, die adviseert over agrarische aangelegenheden, al dan niet in relatie tot natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en bosbouwkundige aspecten;

1.9 adviescommissie toerisme en recreatie:

de door de provincie ingestelde of daarvoor in de plaats tredende instantie die de gemeente adviseert over toeristische initiatieven, in relatie tot noodzakelijkheidsaspecten voor de bedrijfsvoering, zuinig ruimtegebruik en draagkracht van het betreffende gebied;

1.10 afhankelijke woonruimte:

een aan- of uitbouw of bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.11 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en paardenhouderijen;

1.12 agrarische nevenactiviteit:

hobbymatige agrarische activiteiten, die ondergeschikt aan de woonfunctie worden uitgeoefend;

1.13 agrarisch technisch hulpbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden en/of (medisch) verzorgen van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking, zoals: grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven;

1.14 agrarisch verwant bedrijf:

een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden zoals dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarische praktijkonderwijs, proefbedrijven en volkstuinen, met uitzondering van mestbewerking;

1.15 agrarisch verwante nevenactiviteit:

een op een agrarisch bedrijf uitgeoefende vorm van agrarisch verwante bedrijvigheid in de omvang van een nevenactiviteit;

1.16 archeologische waarden:

waarden van een terrein in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.17 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.18 bebouwingsconcentratie:

een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, dan wel een vlakvormige verzameling van gebouwen bij een kruispunt van wegen in het buitengebied, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties;

1.19 bebouwingspercentage:

een in de regels of aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwperceel, bestemmingsvlak etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

1.20 bed & breakfast:

een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan logerende gasten;

1.21 bedrijfsactiviteiten:

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

1.22 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.23 bedrijfswoning/ dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.24 beperkt kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.25 Besluit externe veiligheid inrichtingen:

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;

1.26 bestaand:

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals die aanwezig is of mag worden gebouwd op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning of krachtens een voor dat tijdstip gedaan verzoek om instemming met een melding ingevolge de Woningwet, dan wel krachtens een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.27 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.28 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.29 bevoegd gezag:

bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo;

1.30 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak, hieronder vallen bijgebouwen en aan- en uitbouwen en overkappingen;

1.31 bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zich daarvan door zijn constructie en architectonisch opzicht onderscheidt;

1.32 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk; alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.33 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.34 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.35 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.36 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden toegelaten;

1.37 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.38 Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV):

instrument dat is ontwikkeld om een zorgvuldige veehouderij te kunnen sturen en stimuleren, waarbij uitbreidingsruimte verdiend kan worden door middel van het behalen van een vastgestelde minimale score op verschillende maatlaten;

1.39 chalet:

(semi)permanent onderkomen waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover dit onderkomen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.40 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied, zoals dat ondermeer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur;

1.41 cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting):

geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object;

1.42 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.43 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan degene die deze goederen kopen voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.44 dierenverblijf:

gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief de daartoe behorende voorzieningen;

~~1.45 duurzame locatie intensieve veehouderij:~~

~~agrarisches bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij;~~

1.46 ~~45~~ ecologische verbindingzone:

zone die dienst doet als verspreidingsgebied respectievelijk migratieroute voor planten en dieren tussen verschillende natuurgebieden. Aanleg van verbindingzones heeft als doel barrières tussen deze gebieden op te heffen;

1.46 ~~7~~ extensief recreatief medegebruik:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

1.47 ~~8~~ gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.48 ~~9~~ geluidsgevoelige objecten:

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en woonwagendstandplaatsen;

1.49 ~~50~~ glastuinbouwbedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het telen van gewassen door in hoofdzaak gebruik te maken van permanente kassen of tunnels met een bouwhoogte van 1,50 m of meer;

1.50 ~~1~~ groepsaccommodatie/logeergebouw:

een gebouw bestemd voor verblijfsrecreatie door meerdere personen in groepsverband;

1.51 ~~2~~ grondgebonden teeltbedrijf:

agrarisches bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

1.52 ~~3~~ grondgebonden veehouderij:

veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie;

1.534 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of hoofdzakelijk afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.

Afhankelijkheid van de grond kent hierbij de volgende aspecten: voedervoorziening, mestafzet of het bieden van een natuurlijk substraat voor plantaardige teelten.

Grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: akkerbouw-, fruitteelt- en vollegrondstuinbouwbedrijven en boomteeltbedrijven, waarvan de bomen rechtstreeks in de grond zijn geplant. ~~Melkveebedrijven en paardenhouderijen~~ worden ook aangemerkt als een grondgebonden agrarisch bedrijf;

1.545 hervestiging agrarisch bedrijf:

de vestiging van een bestaand agrarisch bedrijf op een bestaand bouwvlak, als gevolg van het verplaatsen van dat bedrijf;

1.556 hobbymatig houden van dieren:

het houden van dieren, niet zijnde een veehouderij of anderszins in een bedrijfsmatige omvang. Voor de bepaling of er sprake is van een bedrijfsmatige omvang zijn factoren zoals continuïteit, winst oogmerk, hinder, omvang van de dierstapel, huisvesting, commerciële doeleinden, gebruik van de dieren, perceelsgrootte, mestopslag en omgeving bepalend;

1.567 hokdierhouderij:

veehouderij met uitzondering van nertsenhouderij, melkrundveehouderij en schapenhouderij;

1.578 hoofdgebouw:

een (deel van een) gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.589 huishouden:

een aantal aan elkaar door familie- of daarmee gelijk te stellen band gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning (bijvoorbeeld een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep);

1.5960 inpandige statische opslag:

het in een gebouw bergen van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals (antieke) auto's, boten en caravans. De opslag mag niet bestemd zijn voor de handel danwel worden opgeslagen voor een elders gevestigd bedrijf;

1.601 Interim omgevingsverordening:

de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, vastgesteld d.d. 1 oktober 2022, of diens rechtsopvolger;

1.612 kampeerboerderij:

het gelegenheid geven tot het houden van recreatief nachtverblijf in gebouwen deel uitmakend van een agrarische bedrijf dan wel een voormalig agrarisch bedrijf;

1.623 kampeermiddel:

- een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

een stacaravan valt hier niet onder;

1.634 kampeerplaats:

standplaats voor één kampeermiddel of een aantal bij elkaar behorende kampeermiddelen;

1.645 kampeerterrein:

een terrein tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen en trekkershutten;

1.656 kassen:

gebouwen waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken, of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.667 kleinschalig kampeerterrein:

een terrein of plaats nabij een burgerwoning, agrarisch of voormalig agrarisch bedrijf, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het tijdelijk plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf. Dit kampeerterrein of deze plaats heeft betrekking op een kampeerterrein voor een beperkt aantal kampeerplaatsen;

1.678 kwetsbaar object:

de definitie als opgenomen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.689 landbouwdieren:

rundvee, pluimvee (kippen, eenden, ganzen, kalkoenen, parelhoenders, struisvogels e.d.), varkens, schapen, geiten, pelsdieren, konijnen, paarden, wormen e.d., consumptievissen (meerval, forel, paling, zeebaars, zeebrasem e.d.);

1.7690 lawaaisport:

een voorziening voor sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, de motorsport en de modelvliegsport;

1.740 lichte bedrijvigheid:

het bedrijfsmatig vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten;

1.712 manege:

een recreatief bedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden, en waarbij ondergeschikt hieraan horeca is toegestaan;

1.723 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;

1.734 mestbewerking:

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiëniseren of indamping van mest;

1.745 milieucategorie:

milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering;

1.756 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.767 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel of bouwvlak;

1.778 niet-agrarisch bedrijf:

een bedrijf, niet zijnde een agrarisch bedrijf of agrarisch verwant bedrijf of agrarisch-technisch hulpbedrijf, dat gericht is op de productie, het bewerken en/of het verwerken van goederen en/of het leveren van niet-agrarische diensten;

1.789 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf.

Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, sommige viskwekerijen en sommige wormenkwekerijen;

1.7980 nieuwvestiging:

vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel of de (af)splitsing van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel;

1.801 ondergeschikte detailhandel:

Kleinschalige detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten als nevenactiviteit ten dienste van het agrarisch bedrijf. Het ruimtebeslag dat voor deze detailhandelsactiviteit zowel inpandig als uitpandig wordt aangewend, mag maximaal 100 m² bedragen. De ondergeschikte activiteit dient zodanig te zijn dat de hoofdfunctie qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als zodanig herkenbaar blijft;

1.812 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo;

1.823 omschakeling:

geheel of gedeeltelijk overstappen van de ene agrarische bedrijfsvorm naar de andere agrarische bedrijfsvorm;

1.834 ondergeschikt bouwdeel:

bouwdeel van beperkte afmetingen, dat buiten de gevel of het dakvlak van een bouwwerk uitsteekt en niet gericht is op vergroting van het oppervlakte, zoals dakgoten, dakoverstekken, regenafvoerpijpen, rookgasafvoeren, schoorstenen, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels en balkons;

1.845 ondergeschikte functie:

een activiteit van een zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft. De ondergeschiktheid van de functie kenmerkt zich door een omvang van maximaal 30% van de hoofdfunctie;

1.856 onderkomen:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht voor een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.867 ondersteunende functie:

functie die ten dienste staat van de hoofdfunctie en die in ruimtelijk opzicht hieraan ondergeschikt is. Het ondersteunende karakter dient van beperkte functionele en ruimtelijke omvang te zijn zodat

de hoofdfunctie qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als zodanig herkenbaar blijft;

1.878 overkapping:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.889 paardenbak:

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.899 paardenhouderij:

een uit bedrijfseconomisch oogmerk opgezette houderij voor paarden die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het fokken, trainen, africhten en verhandelen van paarden, alsmede het stallen en verzorgen van paarden, waarbij tevens als ondergeschikte nevenactiviteit is toegestaan het geven van instructie aan ruiter en paard; hierbij zijn publieks- en/of verkeersaantrekkende activiteiten niet toegestaan; een manege is geen paardenhouderij;

1.910 pension:

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

1.912 perceel:

een aaneengesloten samenhangend stuk grond;

1.923 plattelandswoning:

een agrarische bedrijfswoning welke is gelegen binnen een agrarisch bouwvlak en welke, op grond van het bestemmingsplan, gebruikt mag worden door één huishouden die al dan niet binding heeft met het agrarisch bedrijf. Deze woning wordt met betrekking tot die inrichting op grond van de wet van 12 juli 2012 tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen) en de daarop berustende bepalingen beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens deze wet anders is bepaald;

1.934 recreatief medegebruik:

die vormen van openluchtrecreatie, die plaats hebben in een omgeving met een niet-recreatieve hoofdfunctie, waarbij het medegebruik in principe ondergeschikt is aan de hoofdfunctie en het hoofdgebruik;

1.945 recreatiewoning:

een gebouw dat dient als recreatie woonverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.956 recreatiewoningencomplex:

een terrein voor het plaatsen en geplaatst houden van recreatiewoningen;

1.967 referentiesituatie:

de feitelijke en planologisch legale situatie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan;

1.978 schuilhut:

een bouwwerk omsloten door maximaal 3 wanden welke hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden en uitsluitend dient als schuilhut voor hobbymatig gehouden dieren en het toebehorende dierenvoer;

1.989 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.1990 splitsing:

nieuwvestiging van een bouwperceel door opdeling van een bestaand bouwperceel;

1.101 stacaravan:

een onderkomen, onder welke benaming dan ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhanger van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan;

1.1012 stalderingsgebied:

gebied waarbinnen het oprichten van een dierenverblijf voor een hokdierhouderij is gekoppeld aan de sanering van een bestaand dierenverblijf van een hokdierhouderij met als doel de regionale concentratie van vee te reguleren en verdere leegstand te voorkomen;

1.1023 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond, die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden te laten plaatsvinden;

te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

- laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1.50 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies, lage tunnels;
- hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1.50 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een permanent karakter, bijvoorbeeld containervelden stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkapen) en teeltondersteunende kassen (met inbegrip van tunnel of boogkassen);

1.1034 tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers:

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten, voorzover noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering;

1.1045 trekkershut:

een permanent bouwwerk met beperkte inhoud en oppervlakte bestaande uit één ruimte, bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.1056 tunnel:

een werk of bouwwerk voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend materiaal en dienend tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot bescherming van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.1067 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en dakvorm), ongeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.1078 veehouderij:

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren;

1.1089 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, groepsaccommodatie/logeergebouw, pension, hotel, bed & breakfast, kampeermiddel of trekkershut door personen die hun hoofdwoonverblijf elders hebben;

1.1091 verkoopvloeroppervlak:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

1.1104 verwevingsgebied:

een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten;

1.1112 vloeroppervlak(te):

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

1.1123 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is verzekerd;

1.1134 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn, evenwijdig aan de as van de weg waaraan gebouwd wordt, op een afstand van de weg die:

- gelijk is aan de in de regels voorgeschreven afstand van gebouwen uit de as van de weg op het betreffende bouwperceel;
- gelijk is aan de afstand van bestaande gebouwen tot de as van de weg op het betreffende bouwperceel, indien die afstand kleiner is dan de in de regels voorgeschreven afstand;

1.1145 waterhuishoudkundige doeleinden:

doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang, voorzieningen voor de waterhuishouding e.d.;

1.1156 water/watergang en waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.;

1.1167 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.1178 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (Stb. 99) houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van dit bestemmingsplan;

1.11~~89~~ Wet geurhinder en veehouderij:

Wet van 5 oktober 2006 (Stb. 531), houdende regels inzake geurhinder vanwege tot veehouderijen behorende dierenverblijven, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.1~~192~~0 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566, zoals gewijzigd bij de Wet van 24 mei 2007, Stb. 2007, 271 (grondexploitatie), inclusief de door de Tweede Kamer op 1 januari 2008 aanvaarde wijzigingen in het kader van de Invoeringswet (TK 2007-2008, 30 938, A);

1.12~~01~~ woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

1.12~~12~~ Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991 (Stb. 439) tot herziening van de woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

1.12~~23~~ woonboerderij:

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en bedrijfsgebouwen van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen;

1.12~~34~~ woonunit:

een te verplaatsen/ verwijderen bouwwerk bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen;

1.12~~45~~ woonwagen:

een voor huisvesting bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse / voorste/ achterste bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 bebouwd(e) oppervlak(te) van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het bovenkant goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 peil:

1. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte terrein.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik;
- b. een grondgebonden agrarisch bedrijf ~~(met inbegrip van een paardenhouderij), alsmede een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf of veehouderij of bedrijf met veehouderijtak;~~
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij' tevens een veehouderij;
- d. wonen in een bedrijfswoning;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' mag de bedrijfswoning tevens worden gebruikt ~~worden~~ als plattelandswoning;
- f. landschapselementen, groenvoorzieningen en erfbeplanting;
- g. verhardingen en (onverharde) paden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van water, waterberging en infiltratie;
- i. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op of in de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden;
- c. indien de bestaande legale afstand of goot- of bouwhoogte of inhoud van een bestaande bouwwerk, afwijkt van de in dit artikel opgenomen maten, de bestaande afstand respectievelijk goot- of bouwhoogte dan wel grotere inhoud van het bouwwerk als minimum/ maximum geldt;
- d. agrarische bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen zijn niet toegestaan;
- e. per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien blijkens de aanduiding "relatie" sprake is van een gekoppeld bouwvlak dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een "enkel" bouwvlak van overeenkomstige toepassing;
- ~~f. per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat:~~
 - ~~• voor zover de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" is opgenomen, op het betreffende bouwvlak geen bedrijfswoning is toegestaan;~~
 - ~~• f. voor zover de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is opgenomen, op het betreffende bouwvlak maximaal 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan;~~
- ~~g. Het bouwen van nieuwe bouwwerken en/of aanleggen van nieuwe verhardingen met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 50 m² is uitsluitend toegestaan indien op eigen~~

Met opmaak

~~terrein wordt voorzien in een voorziening voor de berging van hemelwater met een capaciteit van ten minste 6 m³ per 100 m² bebouwd oppervlak.~~

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' is het bouwen van ~~nieuwe~~ bedrijfsgebouwen niet toegestaan;
- b. de maximaal toegestane goothoogte is 5,50 m1;
- c. de maximaal toegestane bouwhoogte is 10 m1;
- d. de dakhelling dient tussen de 12 graden en 45 graden te zijn;
- e. de afstand tot de bouwperceelgrens is ten minste 5 m1;
- f. de oppervlakte van rijhallen ten dienste van paardenhouderijen mag maximaal 1.200 m2 bedragen;
- g. een toename van de oppervlakte van dierenverblijven is niet toegestaan.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de agrarische bedrijfsactiviteiten binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de agrarische bedrijfsactiviteiten binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van mestsilo's mag niet meer dan 8,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige silo's mag niet meer dan 12 m bedragen;
- ~~b-c.~~ mestsilo's en overige silo's zijn niet toegestaan op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning';
- ~~e-d.~~ de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevellijn mag niet meer dan 1,5 m bedragen en voor het overige niet meer dan 2 m;
- ~~e-e.~~ de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2,5 m bedragen;
- ~~e-f.~~ de afstand tot de bouwperceelgrens van bouwwerken zoals bedoeld onder lid a, b en d is ten minste 5 m1.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

3.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. bij herbouw moet de bedrijfswoning overwegend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande fundering en, indien sprake is van uitbreiding van het bebouwde oppervlak van deze bedrijfswoning, aansluitend op de bestaande fundering;
- b. de bedrijfswoning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m3;
- c. de maximaal toegestane goothoogte is 5,50 m1;
- d. de maximaal toegestane bouwhoogte is 8,0 m1;
- e. de afstand tot de bouwperceelgrens is ten minste 5 m1.

3.2.5 Bijbehorende bouwwerken behorende bij de bedrijfswoning ~~of plattelandswoning~~

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning ~~of plattelandswoning~~ gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per bedrijfs-~~of plattelandswoning~~ is maximaal 90 m2;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a is ter plaatse van de maatvoeringaanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouw' die specifieke oppervlakte toegestaan;
- c. de maximaal toegestane goothoogte is 3,00 m1;
- d. de maximaal toegestane bouwhoogte is 5,50 m1;
- e. de afstand tot de bouwperceelgrens is ten minste 5 m1;
- f. de maximale afstand tussen een vrijstaand bijgebouw en de woning bedraagt 15 m1;
- g. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3,00 m1 achter de voorgevelrooilijn, of het verlengde daarvan, van de bedrijfswoning ~~of plattelandswoning~~ te worden gebouwd;

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de bedrijfswoning ~~of plattelandswoning~~
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij de bedrijfswoning ~~of plattelandswoning~~ gelden de volgende bepalingen:

- ~~a. per bedrijfswoning mag één overkapping worden gebouwd met de volgende maatvoering:~~
 - ~~1. oppervlakte niet meer dan 30 m2;~~
 - ~~2. bouwhoogte niet meer dan 3,00 m1;~~
 - ~~3. de overkapping moet op een afstand van ten minste 1,00 m1 achter de voorgevelrooilijn, of het verlengde daarvan, van de bedrijfswoning of plattelandswoning worden gebouwd;~~
 - ~~4. de afstand tot de bouwperceelgrens is ten minste 5,00 m1;~~
 - ~~5. de maximale afstand tussen de overkapping en de woning bedraagt 15 m1;~~
- ~~b.a.~~ de bouwhoogte van overige bouwwerken, met uitzondering van terreinafscheidingen, is maximaal 2,50 m1 met een afstand tot de bouwperceelgrens van ten minste 5,00 m1;
- ~~e.b.~~ de bouwhoogte van terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1,00 m1 zijn en voor het overige maximaal 2,00 m1;
- ~~e.c.~~ voor paardenbakken geldt dat deze zijn toegestaan binnen het bouwvlak op een afstand van ten minste 5,00 m1 van de bouwperceelgrens, alsmede voor zover legaal bestaand, buiten het bouwvlak.

Met opmaak: Inspringing: Links: 1,75 cm, Geen opsommingstekens of nummering

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken voor een toename van oppervlakte dierenverblijven bij veehouderijen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub g voor de uitbreiding van een veehouderij bestaande uit de toename van de bestaande oppervlakte van de dierenverblijven. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- ~~a. toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is niet toegestaan op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning';~~
- ~~b.a.~~ er is sprake van een zorgvuldige veehouderij die voldoet aan de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij en de nadere regels zoals die door Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld in de Interim omgevingsverordening, waarbij de maatregelen die worden getroffen vervolgens in stand worden gehouden;
- ~~b.c.~~ er is een zorgvuldige dialoog gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden en de omgeving bij de planontwikkeling;
- ~~e.d.~~ de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving en gelet op de aspecten als benoemd in de Interim omgevingsverordening, inpasbaar is in de omgeving;

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

- ~~d-e~~ mestbewerking ter plaatse alleen is toegestaan voor de binnen het bouwvlak geproduceerde mest;
- ~~e-f~~ is aangetoond dat de kans op cumulatieve geurhinder, (achtergrondbelasting) in de bebouwde kom niet hoger is dan 12% en in het buitengebied niet hoger is dan 20%, tenzij er – indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages – maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
- ~~f-g~~ is aangetoond dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie vanuit het desbetreffende agrarisch bedrijf of de betreffende gronden, ten opzichte van de referentiesituatie op het (de) maatgevende gevoelige Natura 2000-gebied(en);
- ~~g-h~~ ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - staderingsgebied' geldt voor de uitbreiding van de oppervlakte van de dierenverblijven voor een hokdierhouderij de aanvullende eisen zoals gesteld in artikel 8.1;
- ~~h-i~~ binnen de dierenverblijven mogen dieren – al dan niet in hokken – alleen op de grond gehouden worden, ongeacht voorzieningen voor dierenwelzijn;
- ~~i-j~~ dit artikel is niet van toepassing indien sprake is van een geitenhouderij;
- ~~j-k~~ dit artikel is niet van toepassing op veehouderijen, niet zijnde grondgebonden, binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.

3.3.2 Afwijken voor een grotere goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 sub b en/of artikel 3.2.2 sub c voor een afwijkende goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 7 m1 mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 13 m1 mag bedragen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- [a. toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is niet toegestaan op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning';](#)
- ~~a-b~~ de grotere hoogte is nodig in het kader van dierenwelzijn en er moet sprake zijn van een noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling. Dit moet worden aangetoond door middel van een advies van de AAB;
- ~~b-c~~ het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast;
- ~~c-d~~ de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden.

3.3.3 Afwijken voor een grotere bouwhoogte i.v.m. technische maatregelen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor een grotere bouwhoogte van bedrijfsgebouwen voor het treffen van milieutechnische voorzieningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- [a. toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid is niet toegestaan op gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning';](#)
- ~~a-b~~ de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m boven de (feitelijke) bouwhoogte van het betreffende gebouw;
- ~~b-c~~ er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- ~~c-d~~ het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

3.3.4 Afwijken van de bouwlocatie voor herbouw van een bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.4 sub a voor de herbouw van een bedrijfswoning ~~of plattelandswoning~~ op een andere plaats binnen het bestemmingsvlak. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- de herbouwde bedrijfswoning ligt tenminste 5,00 m1 van de bouwperceelgrens en ten minste 15 m1 uit de as van de weg waaraan wordt gebouwd;
- in het geval van de herbouw van een ~~plattelandswoning~~ bedrijfswoning, dient herbouw plaats te vinden binnen de aanduidingsvlak 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- de woning wordt gebouwd ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning binnen hetzelfde bouwvlak;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van (agrarische) bedrijven in de nabijheid van de woning mogen niet worden belemmerd;
- met de nieuwe situering is sprake van een milieukundige, stedenbouwkundige, cultuurhistorische en/ of ruimtelijke verbetering ten opzichte van de oorspronkelijke situering Toepassing is niet mogelijk indien op één of meer gebieden een verslechtering plaatsvindt;
- de sloop van de oorspronkelijke woning is duurzaam verzekerd;
- bij herbouw ~~van een plattelandswoning~~ moet worden aangetoond dat ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

3.3.5 Grotere oppervlakte rijhal

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.2 onder f teneinde een rijhal met een grotere oppervlakte toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- aangetoond kan worden dat een grotere oppervlakte noodzakelijk is ten behoeve van een doelmatige bedrijfsvoering; hiertoe kan nader advies ingewonnen worden bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- de oppervlakte van de rijhal mag niet meer bedragen dan 2000 m2;
- de rijhal wordt niet gebruikt voor publieks- of verkeersaantrekkende activiteiten;
- de ontheffing leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in 3.1. omschreven waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het in gebruik nemen of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een doel of op een wijze, die in strijd is met de in dit plan daaraan gegeven bestemming en/of:

- gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt op het bouwvlak (deel) met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij';

- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarisch bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf en mits dit plaatsvindt op het bouwvlak(deel) met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij';
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel;
- d. gronden en/of opstallen voor bewoning, behoudens bewoning van de toegestane bedrijfswoningen en plattelandswoningen;
- e. (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- f. gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- g. het plaatsen van zeecontainers;
- h. het gebruik van opstallen voor het huisvesten van arbeidsmigranten;
- i. het gebruik van gronden voor parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen behoudens voor zover gelegen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en ten dienste van de in artikel 3.1 genoemde bestemmingsomschrijving;
- j. het gebruik van gronden voor erf en tuin behoudens voor zover gelegen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en ten dienste van de bedrijfswoning ~~—of plattelandswoning~~;
- k. het gebruik van gronden en/ of opstallen voor een veehouderij, uitgezonderd ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehouderij';
- l. het gebruik van gebouwen en/of overkappingen die op 21 september 2013 niet in gebruik waren voor de huisvesting van dieren behoudens wanneer daarvoor een vergunning is verleend
- m. het gebruik van gronden en/of opstallen voor de vestiging van, uitbreiding van en/of omschakeling naar een geitenhouderij;
- n. het gebruik van opstallen voor het houden van dieren niet op de grond, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen;
- o. het gebruik van gronden en/of opstallen waarbij er een toename plaatsvindt van de stikstofdepositie vanuit het desbetreffende agrarisch bedrijf of de betreffende gronden, ten opzichte van de referentiesituatie op het (de) maatgevende gevoelige Natura 2000-gebied(en), tenzij voor de benodigde ontwikkeling ten tijde van de referentiesituatie reeds een onherroepelijke vergunning op grond van de Wet natuurbescherming of de Natuurbeschermingswet 1998 is verleend;
- p. het gebruik van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij de bedrijfswoning of plattelandswoning voor het bedrijfsmatig houden van dieren.

3.4.2 Waterhuishoudkundige doeleinden

Gronden binnen een strook van 5 m aan weerszijden van de dubbelbestemming " Waterstaat – Waterlopen" zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (gemeente Cranendonck, IDN NL.IMRO.1706.BPBG3003-VAST) zijn mede bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

3.4.3 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van aan huis verbonden beroepen is slechts toegestaan als ondergeschikte functie bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de beroepsactiviteit wordt uitgeoefend door één van de bewoners;
- b. de beroepsactiviteit mag in de bedrijfswoning en/of in een bijbehorend bouwwerk bij de bedrijfswoning worden uitgeoefend;
- c. de omvang van de beroepsactiviteiten mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, tot een maximum van 60 m²;
- d. de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden lichte bedrijvigheid als bedoeld in 3.4.3-4 tezamen, mag maximaal 60 m² bedragen;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op een normale afwikkeling van het verkeer;
- f. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- g. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- h. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn, waarbij geldt dat deze past in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 1 bij deze regels gevoegde staat van bedrijfsactiviteiten.

3.4.4 Aan huis verbonden lichte bedrijvigheid

De uitoefening van aan huis verbonden lichte bedrijvigheid is slechts toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de lichte bedrijvigheid wordt uitgeoefend door één van de bewoners;
- b. de lichte bedrijvigheid mag in de woning en/of in een bijgebouw bij de woning worden uitgeoefend;
- c. de omvang van de lichte bedrijvigheid mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke oppervlakte van de woning en bijgebouwen bij de woning, tot een maximum van 60 m²;
- d. de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van aan huis verbonden lichte bedrijvigheid en aan huis verbonden beroepen als bedoeld in 3.4.2-3 tezamen, mag maximaal 60 m² bedragen;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op een normale afwikkeling van het verkeer;
- f. het gebruik mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- g. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met de aan huis verbonden lichte bedrijvigheid.

3.4.5 Kleinschalig kampeerterrein

~~Het gebruik van gronden ten dienste van een kleinschalig kampeerterrein is toegestaan, met dien verstande dat:~~

- ~~a. de gronden nader zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch plattelandswoning';~~
- ~~b. het aantal geplaatste kampeermiddelen niet meer dan 5 mag bedragen;~~
- ~~c. sanitaire voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen binnen het bouwvlak moeten worden gesitueerd met een maximum oppervlak van 30 m².~~

3.4.6 Productie gebonden detailhandel (verkoop van eigen producten)

~~Ten dienste van het agrarisch bedrijf is ondergeschikte productie-detailhandel toegestaan als niet-agrarische nevenactiviteit. Het ruimtebeslag dat voor deze detailhandelsactiviteit zowel inpandig als uitpandig wordt aangewend mag maximaal 100 m² bedragen.~~

3.4.7-5 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

1. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de bouwwerken en gronden van het perceel Boschdijkdwaarsstraat 16 conform de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsbeschrijving met als aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan dat als bijlage 3 bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd, binnen 5-2 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden en onderhouden.
2. In afwijking van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen om een kwalitatief vergelijkbaar landschappelijk inpassingsplan, als, en in plaats van, het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 3 bij deze regels is gevoegd uit te voeren en duurzaam in stand te houden.

3.4.8-6 Voorwaardelijke verplichting - sloop

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de bouwwerken en gronden van het perceel Boschdijkdwaarsstraat 16 conform de in artikel 3.1 opgenomen bestemmingsbeschrijving met als aanduiding 'plattelandswoning' is alleen toegestaan als de sloop, overeenkomstig het kaartbeeld te slopen bebouwing dat als bijlage 2 bij de regels van dit bestemmingsplan is gevoegd, binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan of zoveel eerder in geval van eigendomsoverdracht van de bedrijfswoning is uitgevoerd en duurzaam gestand houdt.

3.4.9-7 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De bouwwerken en verhardingen zoals bedoeld in artikel 3.2.1 onder g mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 indien de voorziening voor de berging van hemelwater in stand wordt gehouden.

Het bouwen van nieuwe bouwwerken en/of aanleggen van nieuwe verhardingen met een (gezamenlijke) oppervlakte van meer dan 50 m² is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein word voorzien in een voorziening voor de berging van hemelwater met een capaciteit van ten minste 6 m³ per 100 m² bebouwd oppervlak. -Check met nieuwe opzet die Marieke nog doorstuurt

Met opmaak: Geen opsommingstekens of nummering

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de bedrijfswoning en/of bijgebouwen bij de woning voor bed & breakfast-

Met opmaak: Meerdere niveaus + Niveau: 2 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, ... + Beginnen bij: 5 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0 cm + Inspringen op: 0,63 cm

voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;
- b. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden is vier;
- c. parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- d. er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- e. aangetoond is dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan, waaronder in ieder geval wordt begrepen belemmeringen in verband met geurhinder;
- f. geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van om- en aanwonenden.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Archeologie 3" (gebied met een hoge verwachting, historische kernen en linten) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, bij een bodemverstoringsomvang met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 0,5 meter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid a. indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in dit artikel bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. Het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld en meer dan 250 m², zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. Het aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld.

4.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 4.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan een omgevingsvergunning is verleend;
- d. die worden uitgevoerd ter aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 3 bij deze regels behoort dan wel een door het bevoegd gezag opvolgend geaccordeerd landschappelijk inpassingsplan.

4.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 4.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde – Archeologie 4" (gebied met een hoge verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, bij een bodemverstoringsovervang met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid a. indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in dit artikel bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. Het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld en meer dan 500 m², zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. Het aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld.

5.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 5.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan een omgevingsvergunning is verleend;
- d. die worden uitgevoerd ter aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 3 bij deze regels behoort dan wel een door het bevoegd gezag opvolgend geaccordeerd landschappelijk inpassingsplan.

5.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

3. Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Afwijkende maatvoering

Bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zijn opgericht in overeenstemming met de Woningwet, maar in afwijking van dit bestemmingsplan, zijn toegestaan.

7.2 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Uitbreidingen van verhard oppervlak vinden plaats volgens het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen, dient advies te worden ingewonnen bij het Waterschap De Dommel.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Overige zone - stalderingsgebied

8.1.1 Algemeen

- a. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - stalderingsgebied' gelden nadere regels voor het oprichten van dierenverblijven voor hokdierhouderijen.
- b. De bepalingen van dit artikel zijn slechts van toepassing indien er sprake is van een hokdierhouderij.

8.1.2 Het bouwen van en in gebruik nemen van dierenverblijven voor hokdieren

- a. Toename van de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren binnen een bouwperceel door de bouw van een dierenverblijf voor hokdieren of het in gebruik nemen van een aanwezig gebouw en/of bouwwerk als dierenverblijf voor hokdieren is verboden.
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a is de toename van de oppervlakte dierenverblijven voor hokdieren ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - stalderingsgebied' toegestaan [indien de gronden nader zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en](#) als bewijs is overlegd dat:
 - a. binnen het stalderingsgebied, zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, dierenverblijf van een hokdierhouderij is

- gesaneerd door sloop of herbestemming waarbij het gebruik als dierenverblijf juridisch en feitelijk is beëindigd;
- b. de te saneren oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren bedraagt:
 - a. ingeval van sloop, tenminste 120% van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen;
 - b. ingeval van herbestemming, ten minste 200% van de oppervlakte die wordt opgericht of in gebruik wordt genomen;
 - c. voor de sanering geen gebruik is gemaakt van een provinciale saneringsregeling.
 - c. Onder de bestaande oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren, als bedoeld in sub a wordt verstaan de oppervlakte van het gebouw, inclusief in pandige voorzieningen, dat gebruikt mag worden voor het houden van hokdieren krachtens een omgevingsvergunning milieu, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder e, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of de omgevingsvergunning beperkte milieutoets, bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder i, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of melding, bedoeld in artikel 1.10 Activiteitenbesluit milieubeheer.
 - d. Het te saneren dierenverblijf als bedoeld onder sub b voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. het betreft een legaal opgericht dierenverblijf;
 - b. het dierenverblijf is voorafgaand aan 17 maart 2017 drie jaar onafgebroken bedrijfsmatig gebruikt voor het houden van hokdieren.
 - e. In afwijking van het bepaalde in sub d, onder 2, geldt voor veehouderijen die gebruik maken de 'Uitzonderingsregeling stoppende veehouderij', zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, dat alleen de oppervlakte dierenverblijf voor hokdieren dat nodig is om het aantal dieren te huisvesten overeenkomstig de gedane mededeling, meetelt als inbreng voor een te saneren dierenverblijf.
 - f. Het bewijs dat aan de voorwaarden onder sub b is voldaan, wordt uitgegeven door of namens gedeputeerde staten van Noord-Brabant.

Artikel 9 — Algemene afwijkingsregels

9.1 Bed & Breakfast

~~Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij de woning voor bed & breakfast voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:~~

- ~~a. de voorzieningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing;~~
- ~~b. het maximaal aantal personen dat logies en ontbijt kan worden geboden is vier;~~
- ~~c. parkeren vindt plaats op eigen terrein;~~
- ~~d. er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;~~
- ~~e. aangetoond is dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan, waaronder in ieder geval wordt begrepen belemmeringen in verband met geurhinder;~~
- ~~f. geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van om- en aanwonenden.~~

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 109 Overgangsrecht

109.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

109.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 1110 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Boschdijkdwarsstraat 16 en Bosch 59 te Budel'.



Bestemmingsplan 'Boschdijkdwarsstraat 16 en Bosch 59 te Budel'

Toelichting

Gemeente Cranendonck

Toelichting

Bestemmingsplan 'Boschdijkdwarsstraat 16 en Bosch 59 te Budel'

Gemeente Cranendonck

Plangebied:	Boschdijkdwarsstraat 16 Bosch 59 Kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 499 en 1243 gedeeltelijk
Opgesteld door:	Bu-RO Ester Buitengebied en Ruimtelijke ordening
Datum:	11 augustus 2022 <u>26 februari 2024</u>
Status:	ontwerp
IMRO-code:	NL.IMRO.1706.BPBG3088-ONT1

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding en doel.....	5
1.2. Ligging van het plangebied.....	6
1.3. Geldend bestemmingsplan	7
1.4. Leeswijzer	8
 2. Planbeschrijving omzetting Boschdijkdwarsstraat 16 naar plattelandswoning	10
2.1. Gebiedsbeschrijving	10
2.2. Planvoornemen	15
 3. Beleidskader.....	22
3.1. Rijksbeleid	22
3.1.1. Nationale Omgevingsvisie	22
3.1.2. Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	24
3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	24
3.1.4. Wet plattelandswoningen	25
3.2. Provinciaal beleid	26
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	26
3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	26
3.3. Gemeentelijk beleid	33
3.3.1. Strategische Visie – Visie Cranendonck 2009 – 2024.....	33
3.3.2. Structuurvisie Landelijke Klasse!	34
3.3.3. Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck	35
3.3.4. Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied, gemeente Cranendonck	40
 4. Onderzoeksaspecten	44
4.1. Inleiding.....	44
4.2. Bedrijven en milieuzonering	44
4.3. Bodem	49
4.4. Geluid	49
4.5. Luchtkwaliteit.....	50
4.6. Geur.....	50
4.7. Gezondheid	51
4.8. Externe veiligheid	56
4.9. Waterparagraaf.....	58
4.10. Wet natuurbescherming	60
4.11. Archeologie en cultuurhistorie.....	62
4.12. Verkeer en parkeren	63
4.13. Milieueffectrapportage	64

5. Juridische planopzet.....	65
5.1. Planstukken	65
5.2. Verbeelding	65
5.3. Regels	65
5.3.1. Inleidende regels	65
5.3.2. Bestemmingsregels	66
5.3.3. Algemene regels	66
5.3.4. Overgangs- en slotregels	67
6. Uitvoerbaarheid	68
6.1. Economische uitvoerbaarheid	68
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	68
6.2.1. Dialoog.....	68
6.3. Procedure	68

Bijlagen:

1. Tijdlijn herontwikkeling Boschdijkdwarsstraat 16, 2008 – 2020
2. Erfbeplantingsplan Boschdijkdwarsstraat 16 te Budel. Mount advies i.s.m. Bu-RO Ester, augustus 2023
3. Berekening kwaliteitsbijdrage Boschdijkdwarsstraat 16. Juli 2023
4. Memo: Onderzoek luchtkwaliteit. LS Plan&Advies, januari 2022, gewijzigd maart 2023
5. Correspondentie omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De woning Boschdijkdwaarsstraat 16 in het buitengebied van Budel is opgericht als agrarische bedrijfswoning. Jarenlang heeft de locatie als zodanig dienst gedaan; door de bewoners werd een pluimveebedrijf geëxploiteerd. Het bedrijf bevond zich in eerste instantie ten noorden van de waterloop, op hetzelfde kadastrale perceel als de voormalige bedrijfswoning, en werd naar verloop van tijd ten zuiden van de primaire waterloop uitgebreid.

De agrarische bedrijfsactiviteiten ten zuiden van de watergang zijn in 2008 afgestoten en de agrarische bedrijvigheid aan de noordzijde is in de loop der jaren beëindigd.

De oorspronkelijke bewoners en toenmalige eigenaren van het agrarisch bedrijf zijn op de locatie Boschdijkdwaarsstraat 16 blijven wonen. Het perceel waarop de voormalige bedrijfswoning aanwezig is, zijn geheel in hun bezit en gebruik, evenals de aanwezige bijgebouwen.



Afbeelding 1. Luchtfoto met voormalige bedrijfswoning Boschdijkdwaarsstraat 16 en afgesplitst pluimveebedrijf Bosch 59 omcirkeld (bron: pdok.nl)

Een bedrijfswoning mag op grond van het bestemmingsplan uitsluitend worden bewoond door “een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is”. Nu initiatiefnemers het pluimveebedrijf in 2008 hebben verkocht, is deze regeling niet meer passend voor de feitelijke situatie.

De ‘Wet plattelandswoningen’ en het gemeentelijk beleidskader ‘Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied’ bieden de mogelijkheid een (voormalige) bedrijfswoning aan te wijzen als plattelandswoning.

Dit plan is gericht op het opnemen van de aanduiding ‘plattelandswoning’ voor Boschdijkdwaarsstraat 16, op grond waarvan het voor derden (niet betrokken bij het agrarisch

bedrijf) toegestaan is de woning te bewonen. De gemeente heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan de beoogde aanpassing. Ook is een akkoord door de raad afgegeven op grond van een zogenaamd ‘formeel verzoek’. Aan de principemedewerking zijn een aantal voorwaarden verbonden, die eveneens met deze herziening van het bestemmingsplan worden geregeld. De gestelde voorwaarden zijn opgesomd in de brief van 5 oktober 2021 en betreffen samengevat:

1. Aantonen dat bedrijfswoning niet bestemd kan worden als ‘Wonen’ middels milieukundige onderzoeken/ berekeningen;
2. Overeenstemming met de gemeente Cranendonck over:
 - a. Landschappelijke inpassing;
 - b. Kwaliteitsbijdrage;
 - c. Oppervlakte bijgebouwen en sloop;
 - d. Uitsluiten mogelijkheden realisatie nieuwe agrarische bijgebouwen in toekomst;
3. Toetsing aan Ontwikkelperspectief Buitengebied;
4. Omgevingsdialoog vormt onderdeel van formele verzoek aan de raad.

De toetsing van deze voorwaarden is opgenomen in de volgende hoofdstukken van deze toelichting.

Het gehele bouwvlak, bestaande uit zowel het perceel van de aan te wijzen plattelandswoning als het gekoppeld agrarisch bouwvlak, vormt het plangebied.

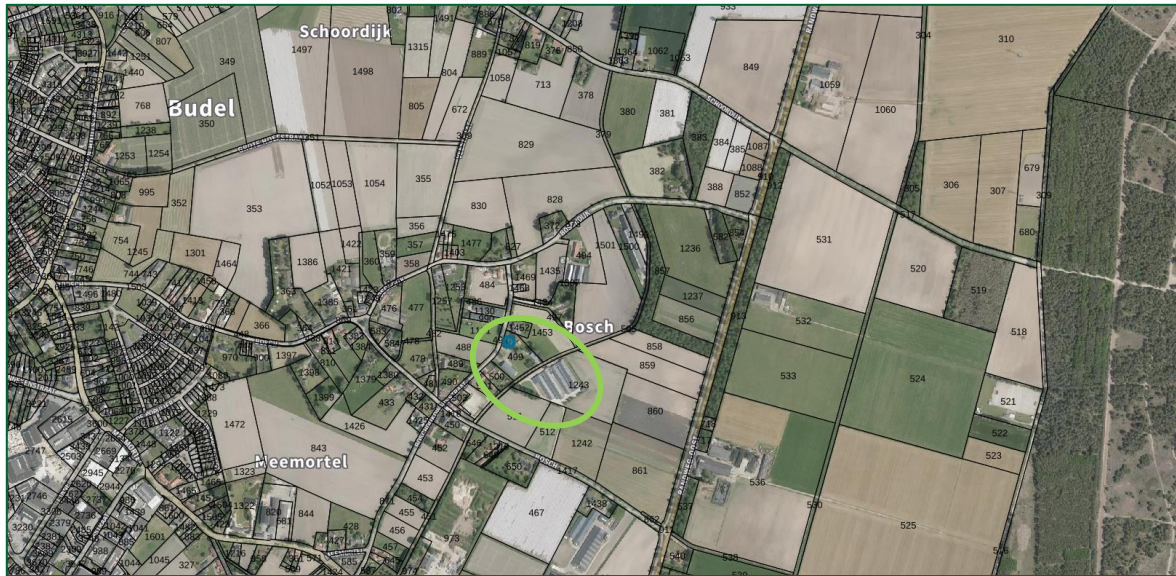
1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het oostelijk deel van de gemeente Cranendonck, in vogelvlucht een kleine 1,5 kilometer ten oosten van het centrum van Budel. De locatie maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Bosch – Boshdijk – Boshdijkdwarsstraat, een voormalige solitaire buurtschap rond een brink met centrale akker.

De locatie met de (bedrijfs-)woning is plaatselijk bekend als Boshdijkdwarsstraat 16 en wordt aan de westzijde ontsloten door de Boshdijkdwarsstraat. Het afgesplitste agrarische deel van het bouwvlak is plaatselijk bekend als Bosch 59. Deze locatie wordt via een toegangsweg aan de zuidzijde ontsloten op de Bosch.

Het plangebied wordt gevormd door het perceel kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 499 en een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 1243.

Het gebied kan worden gekarakteriseerd als buitengebied met geclusterde bebouwing, omgeven door agrarische gronden met op enige afstand enkele verspreid liggende natuur- en landschapselementen.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied tussen de bebouwde kom van Budel en het natuurgebied Weerter- en Budelerbergen (bron: pdok.nl)

1.3. Geldend bestemmingsplan

De locatie is juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld 8 december 2009). Voor de gronden geldt de bestemming ‘Agrarisch’.

Naast de bestemming zijn voor de locatie van toepassing:

- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie
- Bouwvlak bouwvlak
- Functieaanduiding intensieve veehouderij
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied
- Gebiedsaanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
- Gebiedsaanduiding other: overig - bebouwingsconcentratie



Afbeelding 3. Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied', bouwvlak Boschdijkdwarsstraat 16 rood omrand en gekoppeld bouwvlak Bosch 59 gestippeld rood omrand (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De locaties Boschdijkdwarsstraat 16 en Bosch 59 zijn in het bestemmingsplan gekoppeld als agrarisch bouwvlak. Het geheel moet op grond van het bepaalde in artikel 3.2.2 van de regels dan ook gezien worden als één bouwvlak.

In de planregels van de bestemming 'Agrarisch' is opgenomen dat per bouwvlak één bedrijfswoning is toegestaan. Voor voorliggend (gekoppeld) bouwvlak is dat de woning Boschdijkdwarsstraat 16. Op basis van de regels mag de woning uitsluitend worden bewoond door (het huishouden van) een persoon, wiens bewoning noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf.

Op 13 september 2011 is het bestemmingsplan "Herziening Buitengebied" vastgesteld. Op grond hiervan is het perceel onderdeel van een bebouwingsconcentratie en is het aangeduid als 'ontheffingsgebied schuilhutten'. Deze toevoegingen en de ondergeschikte aanpassingen in de regels zorgen niet voor wijzigingen die van belang zijn voor deze herziening.

In het geldend plan zijn geen wijzigings-, uitwerkings- of afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waarmee de woning aangeduid kan worden als 'plattelandswoning'. Om binnen het plangebied de mogelijkheden te bieden die gewenst zijn, is dit 'postzegel'bestemmingsplan opgesteld.

1.4. Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk van deze toelichting beschrijft de huidige en gewenste situatie in het plangebied. Vervolgens wordt deze gewenste ontwikkeling in hoofdstuk 3 afgezet tegen de relevante beleidskaders. Hoofdstuk 4 toetst de milieugevolgen, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving is opgenomen. Tenslotte behandelt hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Planbeschrijving omzetting Boschdijkdwarsstraat 16 naar plattelandswoning

In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

2.1. Gebiedsbeschrijving

Omgeving

De locatie ligt in de gemeente Cranendonck, ten oosten van het hoofdkern Budel. De gemeente- en provinciegrens met respectievelijk Weert en Limburg bevindt zich ca. 2 kilometer ten oosten van het plangebied.

De omgeving is afwisselend bebouwd en onbebouwd. De bebouwde locaties hadden in het verleden veelal een agrarische functie. In de loop der jaren zijn meer en meer plekken in het gebied omgevormd naar burgerwoning of overige bedrijvigheid. In het gebied zijn nog enkele (toekomstbestendige) agrarische bedrijven gelegen. Onbebouwde gronden zijn hoofdzakelijk in agrarisch gebruik en deels ingevuld met groen/ natuur. Deze agrarische gronden en verspreid gelegen landschapselementen leveren een bijdrage aan de groene uitstraling van het gebied. Ook de tuininrichting en overige beplanting op privé percelen speelt hierin een belangrijke rol.

Het woonperceel is gelegen aan de Boschdijkdwarsstraat, die in noordelijke richting uitkomt op de Boschdijk en in zuidelijke richting op de Bosch en Meemortel. De Randweg-Oost is op circa 300 meter ten oosten van het plangebied gelegen en vormt een belangrijke ontsluiting aan de oostzijde van de gemeente.

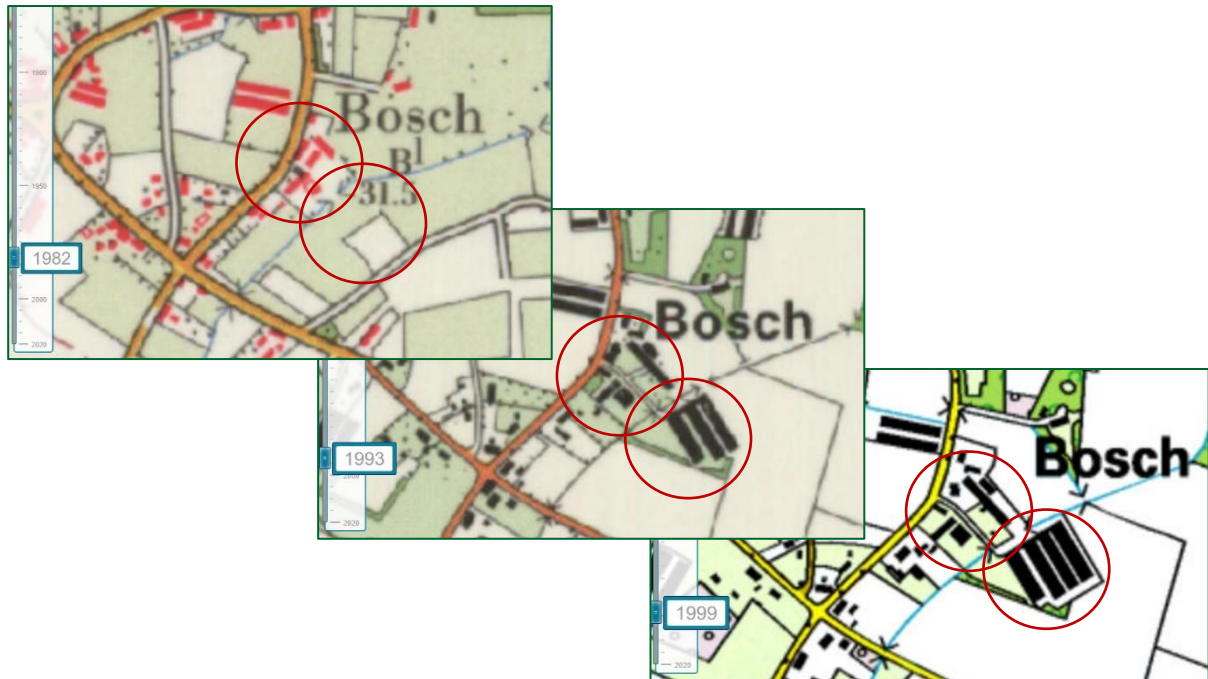
Het plangebied ligt aan de rand van het akkercomplex Schoordijk en Bosch. De agrarische gronden ingesloten tussen de Boschdijkdwarsstraat, Bosch en Boschdijk vormen een kransakker binnen dit gebied met cultuurhistorische waarde. De samenhang van het open akkercomplex met bolle ligging met de bebouwing ((langgevel)boerderijen) en de wegenstructuur er omheen vormen de kenmerken van het gebied. In de specifieke beschrijving is opgenomen dat de akker één van de weinige is, die het beeld toont van een "kransakker", waarbij de akker aan alle zijden wordt omgeven door bebouwing. De voormalige bedrijfswoning Boschdijkdwarsstraat 16 maakt onderdeel uit van de bebouwingswand ten oosten van de kransakker.

Feitelijke situatie Boschdijkdwarsstraat 16 en relatie met Bosch 59

De woning Boschdijkdwarsstraat 16 te Budel wordt al tientallen jaren bewoond initiatiefnemers. De woning is gelegen op een perceel met een oppervlakte van 7.120 m².

Op de locatie was van oudsher een pluimveebedrijf aanwezig, dat in het verleden werd gerund door initiatiefnemers. De aanwezige woning werd als bedrijfswoning bewoond. In 1991 is de oorspronkelijke bedrijfswoning gesloopt en vervangen door het huidige pand. De bedrijfsactiviteiten waren oorspronkelijk geconcentreerd op het perceel aan de Boschdijkdwarsstraat, ten noorden van de waterloop. Na de ruilverkaveling van begin jaren '80 heeft uitbreiding van het bedrijf in zuidelijke richting plaatsgevonden. Ten zuiden van de waterloop

zijn, gefaseerd, 4 pluimveestallen gerealiseerd. Deze locatie is heden ten dage bekend als Bosch 59 (oppervlakte perceel 25.425 m²).



Afbeelding 4 t/m 6. Ontwikkeling van het bedrijf op topografische kaarten 1982, 1993, 1999 (bron: topotijdreis.nl)

In 2008 hebben initiatiefnemers besloten het deel van het bouwvlak ten zuiden van de waterloop met de stallen te verkopen. De eigen agrarische bedrijfsmatige activiteiten, op het perceel Boschdijkdwarsstraat 16, zijn destijds beëindigd.

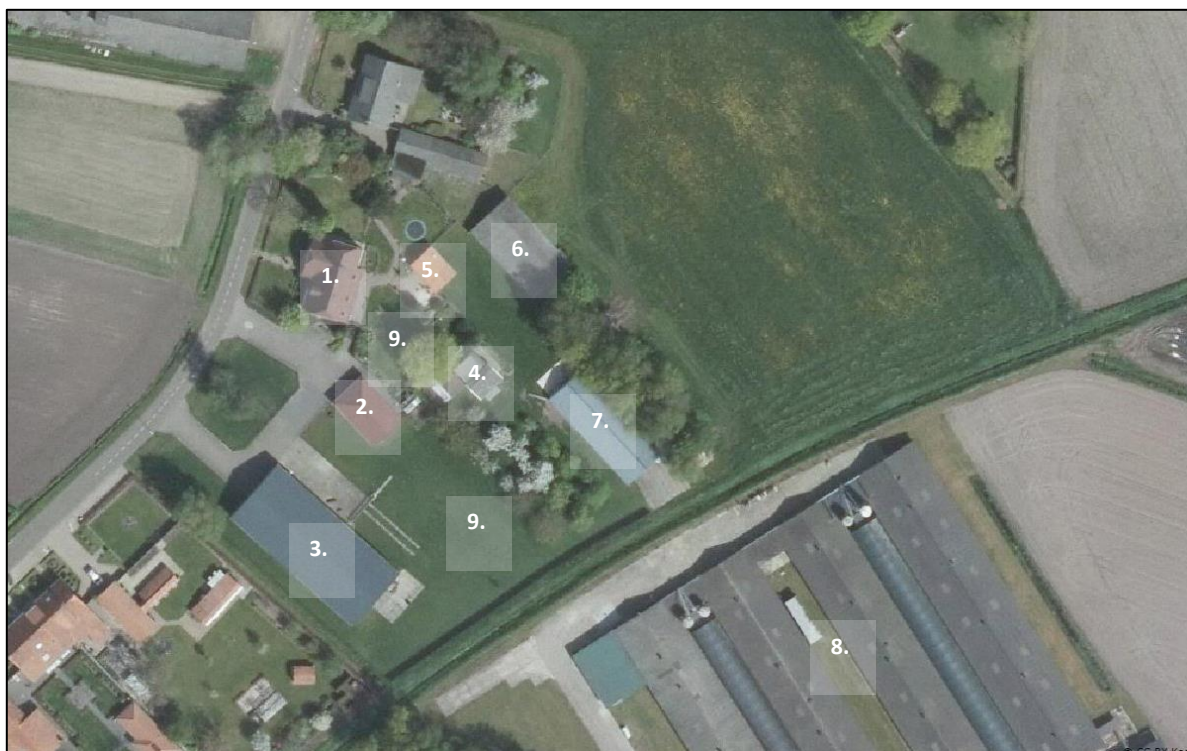
Door de jaren heen heeft op de locatie een grote kwaliteitsslag plaatsgevonden. Verouderde, voormalige bedrijfsgebouwen zijn grotendeels gesloopt en deels vervangen door nieuwe bebouwing. Er is nog één deel van een voormalige kippenstal behouden gebleven. Dit is afgelopen jaren opgeknapt en geheel ontdaan van asbest.

Op navolgende luchtfoto's is de ruimtelijke situatie net voor verkoop van het pluimveebedrijf en anno 2020 zichtbaar.



Afbeelding 7 en 8. Luchtfoto's Boschdijkdwarsstraat 16 2007 en 2020 (bron: topotijdreis.nl)

Aan de hand van onderstaande afbeelding wordt de huidige situatie op het perceel nader verklaard:



Afbeelding 9. Luchtfoto met aanduiding functies

	Functie	Bijzonderheden	Oppervlakte
1.	Voormalige bedrijfswoning		
2.	Garage en carport	Deels garage Deels carport aan 3 zijden open	35 m ² 40 m ²
3.	Loods	Met name voor de hobby van initiatiefnemers; historische tractoren en werktuigen, kleinschalige akkerbouw en tuinieren (zie ook tekst)	525 m ²
4.	Kippenhokje		24 m ²
5.	Terrasoverkapping	Deels open Achterzijde overdekte houtopslag	28 m ² 8,5 m ²
6.	---	Oude loods, gesloopt 2019	---
7.	Stalruimte voor hobbydieren, stalling en opslag	Opslag van diervoeders/ hooi/ stro, stalling van landbouwwerktuigen en stalruimte voor 2 pony's en schapen Deel van een voormalige pluimveestal	250 m ²
8.	Stallen die in het verleden tot het bedrijf behoorden	Afgestoten in 2008. Volledig in gebruik ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering door derden	
9.	Hobbydierenweide met fruitbomen		
10.	Siertuin		

Op het perceel Boschdijkdwaarsstraat 16 worden sinds 2008 geen bedrijfsmatig agrarische activiteiten meer uitgeoefend. In de jaren na 2008 zijn de bebouwing en het buitenterrein afgestemd op de wensen en behoeftes van initiatiefnemers. Zij zijn liefhebbers van het ‘oude’ boerenleven en willen bijbehorende gebruiken en machines in ere houden en behouden voor het nageslacht. Dit uit zich onder andere in het bezit van enkele oldtimer tractoren en het bezit (en gebruik) van historische landbouwwerktuigen. Hun passie voor het boerenleven, in combinatie met cultuur en historie, kunnen zijn hierin kwijt.

De oldtimer tractoren en oude landbouwwerktuigen worden gebruikt voor kleinschalige akkerbouw op de eigen percelen in de directe omgeving van de woning. Rondom de woning hebben initiatiefnemers 1,67 ha gras- en akkerland in bezit (perceel K 488 en perceel K 1453). Daarnaast wordt deze authentieke verzameling op vrijwillige basis ingezet bij het Openluchtmuseum Eynderhoof in Nederweert-Eind. Bij dit levendig streekmuseum, gericht op de historie en ambachten van de Peel, zijn initiatiefnemers als actieve vrijwilligers betrokken.

Passend bij het buitenleven houden zij daarnaast een aantal hobbydieren; pony's, schapen en pluimvee.



Afbeelding 10 t/m 13. Aanwezige bijgebouwen Boschdijkdwaarsstraat 16; garage/carport – loods – stal met stalruimte en opslag – tuinoverkapping

Bijlage 1. van deze toelichting bevat een tijdlijn van de ontwikkeling van de locatie Boschdijkdwaarsstraat 16 in de periode van 2008 – 2019.

De achterliggende pluimveestallen, lokaal bekend als ‘Bosch 59’, functioneren geheel zelfstandig. Voor de nieuwe eigenaar is het relatief eenvoudig mogelijk hier een zelfstandig functionerend

bedrijf te exploiteren, omdat deze stallen over een eigen toerit beschikken (via de Bosch) en het erf van het bedrijf en van het perceel van de bedrijfswoning Boschdijkdwarsstraat 16 volledig van elkaar gescheiden zijn. Op het deel van het bouwvlak aan de Boschdijkdwarsstraat vinden vanaf 2008 dan ook geen transportbewegingen vanuit het bedrijf meer plaatsvinden.

Voor de inrichting Bosch 59 is d.d. 15 maart 2010 een omgevingsvergunning, activiteit milieu (revisievergunning) verleend. Deze vergunningaanvraag had mede betrekking op de wijziging van de inrichtingsgrens, waarbij de (voormalige) eigen bedrijfswoning Boschdijkdwarsstraat 16 buiten de grens van de inrichting werd gebracht. In deze vigerende omgevingsvergunning milieu heeft dan ook reeds een toetsing op de woning Boschdijkdwarsstraat 16 plaatsgevonden als ware het een woning van derden. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de voormalige bedrijfswoning is, gezien de vergunningverlening door het bevoegd gezag, dan ook reeds milieukundig beoordeeld en akkoord bevonden.

2.2. Planvoornemen

Initiatiefnemers hebben de wens komende jaren op het perceel te kunnen blijven wonen, zonder planologisch-juridische belemmeringen. Ook is het wenselijk de woning op termijn te kunnen verkopen/ overdragen zonder beperkingen vanuit de status 'bedrijfswoning'. Het beleid (zie hoofdstuk 3) biedt de mogelijkheid een (voormalige) bedrijfswoning aan te duiden als 'plattelandswoning', waarmee deze vervolgens door derden bewoond mag worden.



*Afbeelding 14 en 15.
 Vooraanzicht en achter-/
 tuinaanzicht bestaande
 woning*

In z'n algemeenheid is het ook mogelijk bewoning door 'éénieder' toe te staan, door het opnemen van de bestemming 'Wonen'. In dit specifieke geval is deze aanpak echter niet toepasbaar omdat de woning en de pluimveestallen van Bosch 59 niet op voldoende afstand van elkaar gelegen zijn. De toetsing voor het aspect 'endotoxinen' belemmert de toekenning van een volwaardige woonbestemming (zie ook paragraaf 4.7).

Daarnaast is het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, terughoudend t.a.v. splitsing van een bestemmingsvlak in twee verschillende bestemmingen. De provincie heeft desgevraagd aangegeven dat afsplitsen binnen het plangebied mogelijk wel kan omdat de bedrijfswoning en het agrarisch bedrijf ruimtelijk duidelijk van elkaar gescheiden zijn. De milieuhygiënische situatie maakt echter dat wordt ingezet op 'plattelandswoning' en een (juridisch-planologische) splitsing niet aan de orde is.

Het woonperceel Boschdijkdwarsstraat 16 blijft ongewijzigd qua begrenzing. Op het perceel blijft de woning onveranderd behouden, evenals een aantal bijgebouwen. Het meest zuidelijk gelegen bijgebouw, een loods met een omvang van 525 m² van het bouwjaar 2011 wordt gesloopt ten behoeve van de toevoeging van de aanduiding 'plattelandswoning'. De sloop is noodzakelijk om te voldoen aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden voor het toevoegen van deze aanduiding. De sloop wordt geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Voor dit deel van het bouwvlak wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' (in de huidige systematiek, aangeduid middels 'veehouderij') verwijderd, zodat in de toekomst geen intensieve veehouderij-activiteiten meer kunnen plaatsvinden vanaf dit deel van het bouwvlak. De maximale oppervlakte van bijgebouwen wordt verankerd in de regels, uitgaande sloop van de loods van 525 m². De overige bestaande bijgebouwen, met een omvang van 350 m² mogen behouden blijven, hetgeen als maximum wordt vastgelegd in de planregels. Tevens wordt in de regels vastgelegd dat binnen het deel van het plangebied met de aanduiding 'plattelandswoning' geen (agrarische) bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht.

Landschappelijke inpassing en kwaliteitsbijdrage

Ten behoeve van het planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Mount advies, in samenwerking met Bu-RO Ester; Erfbeplantingsplan Boschdijkdwarsstraat 16 te Budel, 10 augustus 2023 – bijlage 2. Gezien de reeds aanwezige beplanting en gebiedskenmerken is gekozen voor toevoeging van een rode beuk in de wei naast de carport en knotwilgen aan de oeverrand van de waterloop. Voor een uitgebreide beschrijving van de inpassing wordt verwezen naar bijlage 2.



Naast de inpassing wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke en milieukundige kwaliteit van het gebied door de volgende factoren:

1. Beperking van de mogelijkheden voor (toekomstig) agrarisch gebruik en bebouwing van de locatie

De bebouwingsomvang wordt gemaximeerd en de agrarische gebruiksmogelijkheden beperkt. Waar het bouwvlak nu nog bestemd is als 'intensieve veehouderij', waar zowel intensieve bedrijvigheid als grondgebonden bedrijven zijn toegestaan, wordt deze mogelijkheid voor het deel van het bouwvlak Boschdijkdwarsstraat 16 verwijderd. De mogelijke bedrijfsmatige activiteiten op het perceel worden dan ook sterk gereduceerd, hetgeen ten goede komt van de milieukwaliteit in de omgeving. Tevens wordt het oprichten van (agrarische) bedrijfsgebouwen op het deel van het plangebied, aangeduid als 'plattelandswoning', uitgesloten;



Afbeelding 17. Oude straataanzicht in zuidwestelijke richting met oude werktuigenloods



Afbeelding 18. Kwaliteitsverbetering, bestaand straataanzicht in zuidwestelijke richting met nieuwe, te slopen loods

2. De loods aan de zuidzijde van de locatie wordt gesloopt, waardoor sprake is van een ontstening van 525 m². Door deze sloop wordt een bijdrage geleverd aan de provinciale en gemeentelijke wens om de bebouwing in het buitengebied te beperken. Door de sloop van dit gebouw wordt tevens ruimtelijk een positieve ontwikkeling gecreëerd. Op de analysekaarten in de Visie bebouwingsconcentraties Cranendonck is de zuidelijke strook van het perceel immers indicatief aangeduid als '*Relatie landschap versterken*'. Om het landelijke karakter van de concentratie te verbeteren wordt voor deze zones gestreefd naar het versterken van de relatie met het achterliggende landschap. Door het open maken van doorzichten, als gevolg van sloop van bebouwing, wordt de relatie met het achterliggend gebied versterkt.



Afbeelding 19. Oude straataanzicht in noordoostelijke richting met oude werktuigenloods en kippenhok



Afbeelding 20. Kwaliteitsverbetering, bestaand straataanzicht in noordoostelijke richting met garage/carport en klein deel te slopen loods

3. Hoewel uiteraard uitgegaan dient te worden van de huidige situatie, mag niet onvermeld blijven dat er reeds sloop en aanzienlijke kwaliteitsverbetering heeft plaatsgevonden op het perceel. Sinds de beëindiging van het bedrijf in 2008 is de bebouwde oppervlakte op het perceel ongeveer gehalveerd. Het oppervlakte bijgebouwen nam af van ca. 1.805 m² tot ca 871 m². Daarbij zijn alle bijgebouwen inmiddels vervangen of opgeknapt, waardoor de kwaliteit van de nog bestaande bebouwing vele malen hoger is dan van de oorspronkelijke bebouwing.

Voor meer zicht op deze kwaliteitsverbeteringen die in het verleden hebben plaatsgevonden, wordt verwezen naar bijlage 1.

Kwaliteitsberekening

De gemeente Cranendonck sluit voor de toetsing van de kwaliteitsverbetering van het landschap aan bij de regels uit de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, aangevuld met de Beleidsregel maatregel omgevingskwaliteit, en de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' zoals uitgewerkt door de gemeenten in het Kempen-gebied.

In de regeling wordt voor initiatieven in het buitengebied uitgegaan van een categorisering, waarbij al naar gelang de categorie de mate van inspanning wordt bepaald. Hierbij worden de volgende categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke impact, waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met een beperkte landschappelijke impact. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen op basis van een goedgekeurd landschapsplan.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst. Hierbij dient minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering geïnvesteerd te worden in het landschap.

De gemeente Cranendonck heeft aangegeven dat verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de voormalige bedrijfswoning door aanwijzing als plattelandswoning wordt aangemerkt als categorie 3. De waardevermeerdering van de gronden ten gevolge van het plan dient dan ook te worden berekend. Vervolgens dient een landschappelijke investering te worden gedaan, van tenminste 20% van de waardevermeerdering. Hierbij dienen de gemeentelijke normbedragen gehanteerd te worden.

De berekening van de kwaliteitsbijdrage voor Boschdijkdwarsstraat 16 is uitgewerkt in bijlage 3 van deze toelichting. Uit deze berekeningen volgt dat de bestemming van de gronden in de huidige situatie een waarde vertegenwoordigt van € 238.000,-. In de nieuwe situatie neemt de waarde toe met € 165.600,- tot € 403.600,-. Een investering dient vervolgens te worden gedaan van 20% van de waardevermeerdering, zijnde € 33.120,-.

Voor de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing hanteert de gemeente een normbedrag van € 43,00 per m². De sloop van de loods wordt op basis van de LIR de Kempen dan ook gewaardeerd tegen een bedrag van € 22.575,-. Naast de sloop van het (voormalig) bedrijfsgebouw wordt 455 m² erfverharding verwijderd. Ook hiermee is sprake van kwaliteitswinst. Op grond van het normbedrag van € 5,-/ m² betreft het een bedrag van € 2.275,-.

De investering ten behoeve van de landschappelijke inpassing bedraagt € 2.134,-, bestaande uit aanschaf- en aanlegkosten. Kosten voor beheer worden op grond van het gemeentelijk beleid niet meegerekend.

De totale kwaliteitsbijdrage op de locatie bedraagt dan ook € 26.984,-. De resterende bijdrage, ter hoogte van € 6.126,- (< 20% van de benodigde bijdrage) wordt gestort in het gemeentelijk fonds voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied. In onderhavige situatie is het mogelijk de resterende kwaliteitsbijdrage op deze manier te voldoen omdat:

- Er op locatie aanzienlijke kwaliteitswinst bereikt wordt door de sloop van de loods. Deze bijdrage wordt, op basis van de provinciale en gemeentelijke aanpak, berekend op basis van grondoppervlak (m²). In dit geval betreft het een loods met een forse inhoud door de hoge nokhoogte. De ontstening is in kuubs (m³) dan ook omvangrijker dan gemiddeld;

- De wijziging bestaat uit aanduiding van de voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning. De geldende bestemming 'Agrarisch' blijft ook in de nieuwe situatie van kracht voor de gronden;
- Het perceel is reeds groen ingepast en ook in de siertuinen (voor en achter) voorzien van merendeels gebiedseigen beplanting. Deze beplanting vormt tezamen met onder andere de fruitboomgaard en houtwal waardevolle vegetatie voor onder andere insecten, vogels en kleine zoogdieren.

Met de combinatie van sloop, landschappelijke inpassing en financiële afdracht wordt voldaan aan de provinciaal en gemeentelijk vereiste kwaliteitsverbetering. De kwaliteitsverbetering wordt financieel, juridisch en feitelijk geborgd, deels in voorliggend bestemmingplan. Het inpassingsplan en kaartbeeld te slopen bebouwing zijn opgenomen als bijlagen bij de regels. In de regels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, om de aanleg/ sloop en instandhouding te verzekeren. Op deze manier zijn de sloop en landschappelijke inpassing (aanleg en instandhouding) van het plangebied planologisch-juridisch verankerd. Tevens is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Cranendonck en initiatiefnemers, waarin de afspraken omtrent sloop, inpassing en financiële afdracht zijn vastgelegd.

Geconcludeerd wordt dat met de voorgenomen inrichting van het perceel sprake is van een adequate landschappelijke inpassing en een kwaliteitsverbetering van het landschap.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. Met de vaststelling van de NOVI wordt vooruitgelopen op de Omgevingswet, die 1 januari 2024 in werking treedt. De NOVI voldoet aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking treedt, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De voorgenomen aanduiding van de bestaande woning Boschdijkdwarsstraat 16 als plattelandswoning is ten opzichte van het rijksbeleid zeer kleinschalig van aard. Het rijksbeleid legt geen specifieke kaders of voorwaarden op aan deze ontwikkeling.

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en water robuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, zoals voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Voorliggend plan ziet op het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van een bestaand gebouw. Ter compensatie wordt 525 m² bebouwing gesloopt, waarmee sprake is van ontstening van het buitengebied. De infiltratiemogelijkheden op het terrein nemen hierdoor (nog verder toe).

Initiatiefnemers zijn daarnaast voornemens één van de te behouden gebouwen te voorzien van zonnepanelen, waardoor voor het eigen gebruik een duurzame energievoorziening ontstaat.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegenet.

In het plangebied wordt als onderdeel van het verruimen van de gebruiksmogelijkheden van de voormalige bedrijfswoning het agrarisch gebruik van het betreffende deel van het bouwvlak beperkt. Binnen het deel van het bouwvlak dat wordt aangewezen als 'plattelandswoning' zijn in de nieuwe situatie geen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van een intensieve veehouderij meer toegestaan. Ook zijn de overige agrarische bedrijfsmogelijkheden beperkt, door de beperking van de toegestane bebouwingsoppervlakte binnen dit deel van het plangebied (geen nieuwe bedrijfsgebouwen toegestaan). Door het beperken van de agrarische gebruiksmogelijkheden van het perceel binnen het bebouwingslint Boschdijkdwarsstraat wordt de kwaliteit van de leefomgeving versterkt.

Het initiatief heeft op de economische componenten van deze prioriteit geen invloed.

Prioriteit 3 zet in op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd. Daarbij behouden grote open ruimten tussen de steden hun groene karakter.

Op de locatie aan de Boschdijkdwarsstraat is reeds een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Er is geen sprake van toevoeging van een nieuwe stedelijke functie. Daarnaast wordt geen afbreuk gedaan aan het groene karakter van de omgeving.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Het omhoog brengen van het waterpeil, kan (ongewenste) gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd is de inzet de kwaliteiten van het landschap te behouden om te kunnen recreëren en ook vanwege het cultureel erfgoed.

Het voorgenomen initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor natuurlijke en cultuurhistorische waarden, zoals nader gemotiveerd in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang laat het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen aan de provincies en gemeenten over. In de NOVI is een tabel opgenomen die weergeeft hoe de relatie is tussen de in de NOVI opgenomen nationale belangen, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de uitvoeringsregels in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de Omgevingswet. De betreffende onderdelen en/of artikelen in het Barro, Bro, en straks Bkl, blijven ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden.

In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro.

3.1.2. Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In bovenbeschreven omgevingsvisie is bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn, dat ze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) verankert deze kaderstellende uitspraken juridisch. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) vormt de bijbehorende ministeriële regeling. Op 30 december 2011 is het Barro en op 1 december 2020 de (gewijzigde) Rarro in werking getreden.

In het Barro en Rarro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen.

Het plangebied ligt niet in één van de gebieden waar het Barro of Rarro betrekking op heeft, zoals militaire terreinen of reserveringsgebieden voor nieuwe infrastructuur. De regels vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient op grond van de herziene versie van de Ladder gemotiveerd te worden wat de behoefte is aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het nader aanduiden van de bestaande voormalige bedrijfswoning Boschdijkdwarsstraat 16 als plattelandswoning, zodat deze door derden, niet betrokken bij het agrarisch bedrijf, bewoond mag worden.

In de afgelopen jaren zijn door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State diverse uitspraken met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Uit deze uitspraken is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouw is uit de uitspraken op te maken dat indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. De kenmerken van de omgeving zijn tevens relevant om te bepalen of een ontwikkeling in relatie tot het beoogde gebied als stedelijk moet worden gezien.

De voormalige bedrijfswoning binnen het plangebied is reeds bestaand. Door de verplichte sloop van een deel van de bijgebouwen en het uitsluiten van nieuwe (agrarische) bedrijfsgebouwen binnen het deel van het plangebied met de aanduiding 'plattelandswoning' wordt voorkomen dat op termijn bedrijvigheid ontwikkeld kan worden op dit perceel. Bij de ontwikkeling is dan ook geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is.

3.1.4. Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen (officieel: *"Wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)"*) in werking getreden. Deze wet maakt het mogelijk dat een voormalige bedrijfswoning door derden wordt bewoond, terwijl de planologische status en het (milieuhygiënisch) beschermingsniveau van de woning ongewijzigd blijven ten opzichte van de oorspronkelijke situatie (bedrijfswoning).

Gezien deze aanleiding en achtergrond is de Wet plattelandswoningen hoofdzakelijk gericht op locaties waar het agrarisch bedrijf nog in functie is, maar de woning met een deel van de gronden is afgesplitst (in eigendom en/ of gebruik). Als gevolg van de bepalingen in de Wet plattelandswoningen (en daaruit voortvloeiende aanpassingen van andere wetgeving) is een dergelijke woning niet gevoelig voor milieuhinder als gevolg van het (voormalig) eigen bedrijf.

Uit de Memorie van Toelichting bij de wet is op te maken dat het de voorkeur van de wetgever heeft om, bij toepassing van de wet, voor een locatie het agrarisch bouwvlak te handhaven en daarnaast een aanvullende aanduiding 'plattelandswoning' op te nemen.

Voorliggende situatie is een schoolvoorbeeld van een situatie, waarvoor de Wet plattelandswoningen bedoeld is.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Dit alles tezamen wordt omschreven als het gewenste Panorama. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Door de visie op te stellen als Omgevingsvisie, loopt de provincie hiermee vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024. In lijn met de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal.

Om het Panorama te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, onderscheidt de provincie vier hoofddopgaven die nauw met elkaar samenhangen en die op elkaar inwerken als de tandwielen in een machine:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;
3. Werken aan de slimme netwerkstad;
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De doelstellingen uit de visie zijn geformuleerd op hoog schaalniveau en met het oog op complexe verander-opgaven.

Het initiatief waar voorliggend plan betrekking op heeft, is beperkt van omvang, in vergelijking met de Omgevingsvisie. Op deze beperkte schaal levert de ontwikkeling indirect een bijdrage aan de geformuleerde hoofddopgaven. Met het plan wordt de bestaande bedrijfswoning voor ‘eenieder’ beschikbaar, hetgeen ten goede komt aan de beschikbare woningvoorraad in Zuid-Oost Brabant. Als voorwaarde voor de verruiming van de gebruiksmogelijkheden worden de agrarische mogelijkheden op het perceel beperkt en wordt een kwaliteitsbijdrage geleverd.

Gezien het schaalniveau doet het voornemen geen afbreuk aan de doelstellingen van de Omgevingsvisie. Op kleine schaal wordt een bijdrage geleverd aan een welvarende, verbonden en klimaatproof provincie.

3.2.2. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 25 oktober 2019) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de Omgevingsvisie juridisch te binden. Na vaststelling van deze omgevingsverordening zijn een aantal wijzigingen en aanvullingen doorgevoerd. De meest recente geconsolideerde versie van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dateert van 21 maart 2023.

Van 9 april tot en met 20 mei 2021 heeft de Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant ter inzage gelegen. Deze verordening is opgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. In dit ontwerp zijn de regels uit de Interim omgevingsverordening als uitgangspunt gehanteerd. Deze worden in deze paragraaf dan ook getoetst.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is de locatie als volgt aangewezen:

Kaartbeeld	Omschrijving	Aanduiding
Kaartbeeld 1.	Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen	Diep grondwaterlichaam
		Geen attentiezone waterhuishouding
		Instructieregels voor gemeenten
		Instructieregels voor waterschappen
		Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten
Kaartbeeld 2.	Rechtstreeks werkende regels: landbouw	Landelijk gebied
		Bescherming Natura 2000
		Stalderingsgebied
Kaartbeeld 6.	Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied
		Landelijk gebied
Kaartbeeld 7.	Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen	Stalderingsgebied
Kaartbeeld 8.	Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging	Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied
		Normen wateroverlast

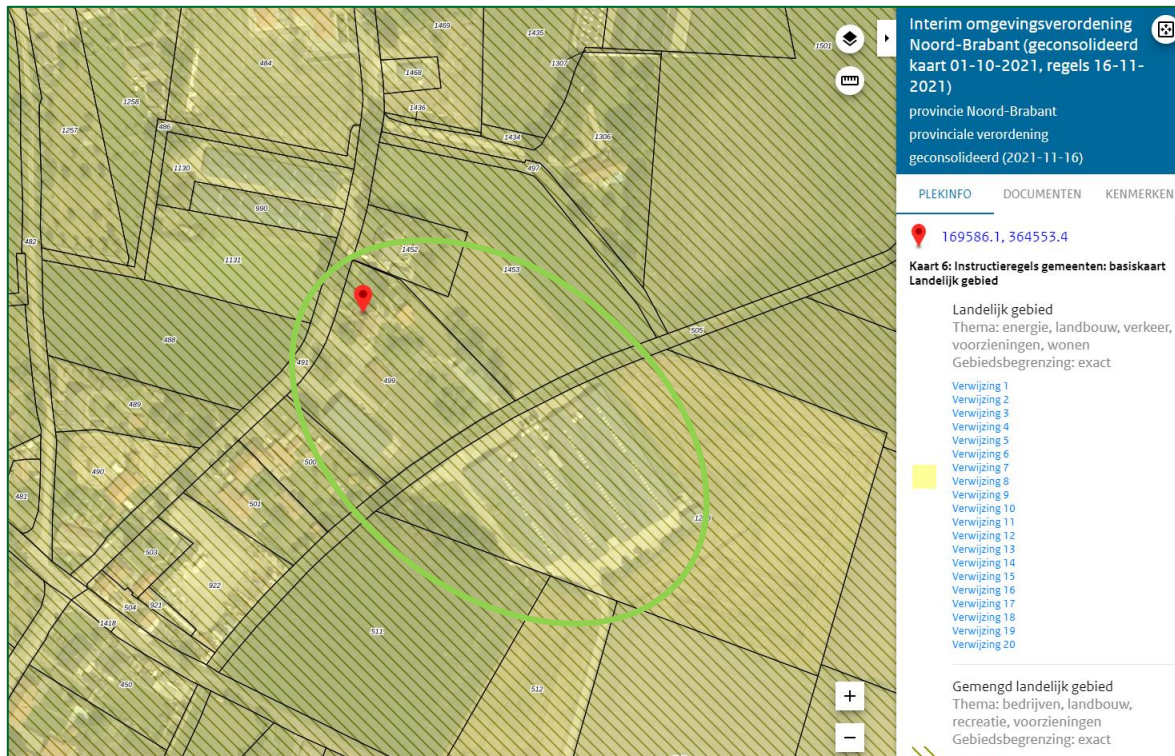
Op grond van de kaartlagen '3. Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed', '4. Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' en '5. Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' gelden geen verdere bepalingen voor het plangebied.

Op grond van bovenstaande bepalingen geldt een aantal regels voor de locatie. Deze worden hieronder opgesomd en getoetst.

Landelijk gebied – gemengd landelijk gebied

Afdeling 3.6 geeft de instructieregels voor gemeenten op het gebied voor het 'Vitaal platteland', die relevant zijn bij agrarische en overige ontwikkelingen in het landelijk gebied. In de verordening zijn geen regels opgenomen, toegespitst op verruiming van de gebruiksmogelijkheden van een bedrijfswoning door toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning'. De 'afwijkende regels (burger)woningen' uit artikel 3.69 zijn het meest relevant voor de voorgenomen ontwikkeling.

Onderstaand worden deze regels weergegeven en getoetst voor het planvoornemen. De tekst uit de verordening is cursief weergegeven, daarna volgt per criterium de toetsing in standaard lettertype. Daarnaast worden de overige regels en aanduidingen kort beschreven en geanalyseerd.



Afbeelding 21. Uitsnede 'basiskaart Landelijk gebied' Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat:

1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Binnen het plangebied is geen sprake van vervangende nieuwbouw van een bestaande woning. De bestaande woning Boschdijkdwarsstraat 16 blijft gehandhaafd, waardoor de bepalingen onder 1. en 2. niet aan de orde zijn.

b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Het initiatief heeft geen betrekking op het gaan gebruiken van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor (extra) woonfuncties.

c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:

1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Toevoeging van de aanduiding 'plattelandswoning' aan het deel van het bouwvlak Boschdijkdwarsstraat 16 maakt dat deze woning door derden, niet betrokken bij het agrarisch bedrijf, bewoond mag worden. De bestemming blijft 'Agrarisch'. Er wordt voldaan aan de

voorwaarden; er is geen sprake van splitsing en overtollige bebouwing wordt gesloopt, ondanks dat geen sprake is naar omzetting naar burgerwoning met de bestemming 'Wonen'.

Diep grondwaterlichaam

In de gebieden boven, in of onder de aanduiding 'diep grondwaterlichaam' is op grond van artikel 2.20 de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden.

Het initiatief heeft geen betrekking op deze winning, waardoor er vanuit de aanduiding 'diep grondwaterlichaam' geen beperkingen gelden.

Geen attentiezone waterhuishouding

In deze gebieden is voor bepaalde vormen van het onttrekken van grondwater geen vergunning noodzakelijk. Nu het initiatief geen betrekking heeft op onttrekking van grondwater, is deze aanduiding voor voorliggend plan niet relevant.

Bescherming Natura2000 en Stalderingsgebied

De artikelen die betrekking hebben op deze thema's richten zich op de agrarische sector en meer specifiek de veehouderij. Voorliggend plan ziet op een intensieve veehouderij, bestaande uit twee gekoppelde bouwvlakken. Het bouwvlakdeel waarop de agrarische bedrijvigheid plaatsvindt blijft met dit plan ongewijzigd. Wel zijn de planregels aangepast, zoals verplicht op grond van de meest recente rechtstreeks werkende regels uit de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Aan het bouwvlakdeel waarop de bedrijfswoning is gelegen, wordt de aanduiding 'plattelandswoning' toegekend. Daarnaast wordt de aanduiding 'intensieve veehouderij' ('veehouderij' in de huidige systematiek) van dit deel verwijderd, waardoor hier geen veehouderij meer geëxploiteerd mag worden. De beperking van de agrarische gebruiksmogelijkheden voor intensieve veehouderij komt ten goede van omliggende Natura2000 gebieden.

De regeling voor 'stalderingsgebied' heeft betrekking op de inzet van sloopmeters van agrarische bedrijfsgebouwen op de ene plek ter compensatie van uitbreiding van agrarische gebouwen op een andere plek. De bedrijfsgebouwen op het agrarisch deel van het bouwvlak blijven ongewijzigd behouden. Op het deel van het bouwvlak dat wordt aangeduid als 'plattelandswoning' zijn geen bedrijfsgebouwen ten dienste van hokdierhouderij aanwezig. De bebouwing kan dan ook niet worden ingebracht voor de realisatie van bebouwing ten behoeve van veehouderij op andere locaties met toepassing van de stalderingsregeling.

Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

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

De norm voor Buitenstedelijk gebied is in Brabant bepaald op 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen, 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw, 1/25 per jaar voor akkerbouw en 1/10 per jaar voor grasland. Voor bebouwing die ligt buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik.

Voor het plangebied geldt, op grond van de aangrenzende functies, een norm van 1/10 per jaar op basis van het omliggende grondgebruik (grasland en akkerbouw). Het plan voorziet niet in toevoeging van bebouwing. Wel wordt een bestaand gebouw gesloopt, waardoor het verhard oppervlak binnen het plangebied met 525 m² afneemt. Er is dan ook sprake van een positieve ontwikkeling voor infiltratiemogelijkheden.

Naast de gebiedsspecifieke bepalingen zijn er enkele algemene bepalingen die gelden bij ruimtelijke ontwikkelingen, neergelegd in paragraaf 3.1.2 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies'. De relevante bepalingen uit de daartoe behorende 5 artikelen (3.5 t/m 3.9) worden onderstaand behandeld.

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies zoals opgenomen in hoofdstuk 3 Instructieregels aan gemeenten invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

De gebruiksmogelijkheden van Boschdijkdwarsstraat 16 worden beperkt verruimd om de bewoning van de bestaande woning door derden, niet bij het agrarisch bedrijf betrokken personen, mogelijk te maken. De instructieregels worden gevolgd (zie ook onderstaande toets) en de ontwikkeling draagt bij aan de leefbaarheid en de ruimtelijke en milieuhygiënische kwaliteit van het gebied.

Lid 2

Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;*
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;*
- c. meerwaardecreatie.*

Deze drie aspecten zijn onderstaand artikelsgewijs uitgewerkt.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:*
 - 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;*
 - 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;*
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.*

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Het provinciaal beleid gaat al geruime tijd uit van ‘zorgvuldig ruimtegebruik’. Het doel hiervan is om bestaand bebouwd gebied/bestaande bebouwde locaties zo goed mogelijk te benutten. Dit draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Ook het inzetten op inbreiding in plaats van uitbreiding is een vorm van het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag.

Het initiatief betreft de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van een bestaande voormalige bedrijfswoning, gelegen op een bestaand gekoppeld agrarisch bouwvlak. Als voorwaarde voor de ontwikkeling geldt dat een deel van de bestaande bebouwing gesloopt dient te worden. Er is dan ook geen sprake van onnodig nieuw ruimtebeslag en wel van ontstening. In paragraaf 3.1.3 is het initiatief getoetst aan de Ladder duurzame verstedelijking. Het initiatief voldoet dan ook aan de randvoorwaarde ‘zorgvuldig ruimtegebruik’.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

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.

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;*
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.*
- c. 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.*

Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Doordat geen sprake is van oprichting van nieuwe bebouwing heeft het plan niet tot nauwelijks invloed op aspecten als bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden. In het onderzoekshoofdstuk (h. 4) wordt het initiatief getoetst in relatie tot de verschillende aspecten.

Door de ontwikkeling worden de agrarische mogelijkheden voor het deel van het bouwvlak aan de Boschdijkdwarsstraat beperkt, hetgeen als een positieve ontwikkeling voor de ruimtelijke en milieukundige omgevingskwaliteit kan worden gezien. Deze insteek van de regeling ‘plattelandswoning’ maakt dat de nieuwe situatie veel overeenkomsten vertoont met het gebruik als ‘burgerwoning’. Deze gebruiksvorm is passend binnen de transitie die reeds is ingezet voor de bebouwingsconcentratie Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat. Het initiatief past dan ook binnen de lagenbenadering.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Lid 1

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

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

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Bij de beoogde ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd door het mogelijk maken dat een bestaande voormalige bedrijfswoning door derden bewoond kan worden. Als voorwaarde voor de verruiming geldt dat een deel van de bestaande bebouwing op het perceel Boschdijkdwarsstraat 16 gesloopt moet worden, en de agrarische bedrijfsmogelijkheden hier worden beperkt.

Tevens is een inpassingsplan opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling (zie paragraaf 2.2). Met het initiatief wordt dan ook invulling gegeven aan het aspect 'meerwaardecreatie'.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of*
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.*

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;*
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
- d. het wegnemen van verharding;*
- e. het slopen van bebouwing;*
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;*
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.*

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Ten behoeve van de verruiming van het gebruik wordt 525 m² bebouwing gesloopt. Daarnaast is de huidige en beoogde inpassing vastgelegd in een inpassingsplan. De sloop en de realisatie en instandhouding van de landschappelijke inpassing zijn middels voorwaardelijke verplichtingen in de regels geborgd. Op deze manier wordt gezorgd voor een bij de ontwikkeling passende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen de beleidslijnen uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en dit beleidskader geen belemmering vormt voor het plan.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Strategische Visie – Visie Cranendonck 2009 – 2024

De Strategische visie Cranendonck 2009 – 2024 is vastgesteld in april 2013. Deze toekomstvisie omschrijft hoe de gemeente Cranendonck zich wil ontwikkelen. Hiertoe worden vijf thema's/ functiegroepen uitgewerkt:

- Wonen & Leven
- Werk & Economie
- Toerisme & Recreatie
- Zorg
- Onderwijs

Cranendonck wil zich gedurende de planperiode van de visie vooral richten op het behouden en versterken van de rustieke, fijne leef- en woonomgeving. Het 'eigene' van elke kern binnen de gemeente moet zoveel mogelijk blijven bestaan. Voor wat betreft 'wonen' focust de gemeente zich op het 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 de 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.

In de visie is geen specifiek beleid opgenomen voor plattelandswoningen. Wel raakt voorliggende herbestemming aan de aandachtspunten, die zijn geformuleerd voor het thema 'wonen en leven'. Het beleid is voor dit thema gericht op:

- het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente;
- het behouden en versterken van het 'eigene' van elke kern en het versterken van de sociale cohesie;
- het afstemmen van het woningaanbod op de behoefte per kern (met name voor jongeren en ouderen); diversiteit en kwaliteit boven kwantiteit.

Door de verruiming van de gebruiksmogelijkheden voor Boschdijkdwarsstraat 16 sluiten de gebruiksmogelijkheden van een bestaande voormalige bedrijfswoning beter aan op de behoefte. Met de ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en wordt het groene en rustieke karakter behouden en versterkt door de sloop en groenaanplant.

3.3.2. Structuurvisie Landelijke Klasse!

Deze structuurvisie (vastgesteld op 7 juli 2015) is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. Bovenbeschreven Strategische Visie heeft als input gediend voor de structuurvisie, waardoor deze gezien kan worden als een ruimtelijke doorvertaling van de Strategische Visie. De focuspunten uit de Strategische visie die een ruimtelijke doorvertaling behoeven, zijn opgenomen in de structuurvisie.

Ook in de Structuurvisie Landelijke Klasse! is geen specifiek beleid voor plattelandswoningen opgenomen.

Voor 'wonen en leven' is de doelstelling opgenomen dat de gemeente een heerlijke plaats vormt om te wonen en verblijven. Ingezet wordt op een rustieke fijne leef- en woonomgeving. De bebouwingsconcentraties moeten, net als de kernen, hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken. Er is sprake van een gevarieerd woningaanbod.

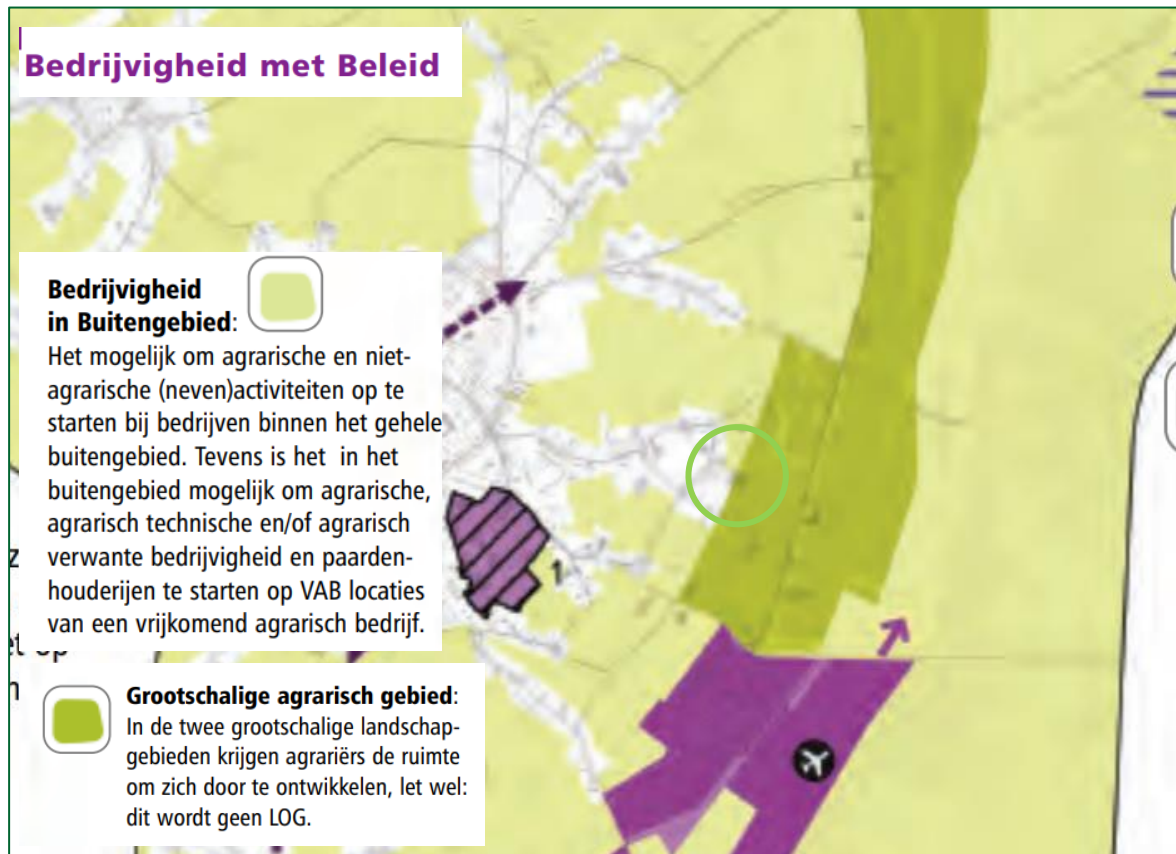
De financiële basis van de gemeente wordt enerzijds gelegd door de recreatieve mogelijkheden en anderzijds door het duurzaam doorontwikkelen van de bestaande economie. Door het grote buitengebied biedt de gemeente van oudsher ruimte aan veel agrarische en semi-agrarische bedrijven. Decennia lang was de agrarische sector de grootste economische pijler van de gemeente. Binnen de gemeente liggen nog altijd veel intensieve veehouderijen, melkveebedrijven en akker- en tuinbouwbedrijven. Wel neemt, net als in de rest van Nederland, de landbouw en intensieve veehouderij af.

Voor de ontwikkeling van de agrarische bedrijvigheid wordt aangesloten bij het provinciaal beleid. In de aangewezen grootschalige agrarische gebieden krijgen agrariërs de ruimte om zich door te ontwikkelen. Hier wordt ruimte geboden voor het ontwikkelen van een agrarische keten.



Afbeelding 22. Uitsnede kaartbeeld 'Ontwikkelen naar schaal', Structuurvisie Landelijke klasse (bron: Cranendonck.nl)

Het plangebied aan de Boschdijkdwarsstraat 16 is op het kaartbeeld 'Ontwikkelen naar schaal: wonen en leven' aangewezen als bebouwingsconcentratie. In de gehele bebouwingsconcentratie Bosch – Boschdijk – Boschdijkdwarsstraat is sprake van een afname van de agrarische activiteiten en toename van wonen. Het bieden van de mogelijkheid om derden te laten wonen in de (voormalige) bedrijfswoning past dan ook in het ontwikkelingsperspectief voor de bebouwingsconcentratie. Daarbij wordt een deel van de bebouwing op het perceel gesloopt. Met deze sloop wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de gewenste ruimtelijke kwaliteit, zoals omschreven in de 'Visie bebouwingsconcentraties' (zie ook Erfbeplantingsplan). Het plangebied aan de Bosch 59 ligt op het kaartbeeld 'Bedrijvigheid met beleid' op de grens van de gebiedstypen 'Bedrijvigheid in Buitengebied' en 'Grootschalig agrarisch gebied'. Behoud van de agrarische bedrijvigheid is op grond van de beleidslijnen voor deze gebiedstypen passend.



Afbeelding 23. Uitsnede kaartbeeld 'Bedrijvigheid met beleid', Structuurvisie Landelijke klasse (bron: Cranendonck.nl)

3.3.3. Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck

De gemeenteraad van Cranendonck heeft in oktober 2019 het 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck' vastgesteld. Hierin wordt beschreven hoe de gemeente aan de slag wil gaan om de ambities voor het buitengebied zo veel mogelijk te bereiken. Het ontwikkelperspectief zet de nieuwe koers voor het Cranendoncks buitengebied. Het beleid geeft richting en benoemt de opgaven, kansen en ambities.

Door toepassing van het beleid ontstaat ruimte om in overleg met burgers, ondernemers en stakeholders tot initiatieven te komen die bijdragen aan de verduurzaming van het buitengebied. In het ontwikkelperspectief zijn een aantal onderwerpen opgenomen die hieronder worden benoemd en waaraan de voorgenomen wijziging aan de Boschdijkdwarsstraat 16 (verbreding van bedrijfswoning naar plattelandswoning) wordt getoetst.

Afwegingsaspecten

De voorgenomen ontwikkeling wordt, conform het ontwikkelperspectief, eerst getoetst aan twee afwegingsaspecten.

- *De bijdrage van het initiatief aan de ambities voor het buitengebied;*
 - o *Mooi, Gezond, Bereikbaar, Veilig en Duurzaam buitengebied.*

Om verloedering, verval en in het ergste geval ondermijning te voorkomen, is het gewenst toekomstbestendige functies mogelijk te maken op locaties in het buitengebied. In bebouwingsconcentraties is daarbij veelal een levendige mengeling van functies aanwezig; wonen, agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Een mix van functies zorgt voor vitaliteit, hetgeen ten goede komt aan de aspecten 'veilig' en 'duurzaam'.

Door de toekenning van de status 'plattelandswoning' aan Boschdijkdwarsstraat 16 wordt zeker gesteld dat initiatiefnemers op de locatie kunnen blijven wonen en dat deze plek z'n (economische) waarde behoudt. Daarmee blijft het interessant om te blijven investeren in de kwaliteit van de plek, hetgeen het aspect 'mooi' ten goede komt.

Onderdeel van de voorwaarden om mee te werken aan het initiatief is dat het deel van het agrarisch bouwvlak Boschdijkdwarsstraat 16 geen volwaardig agrarisch perspectief meer kan hebben. Indirect wordt daarmee voor de omgeving zeker gesteld dat ook op termijn geen intensieve agrarische activiteiten terugkomen op dit perceel, hetgeen een 'gezond' buitengebied ten goede komt. Door de mogelijkheid om overige nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen op te richten uit te sluiten, zijn de agrarische gebruiksmogelijkheden in zijn algemeenheid beperkt.

Op het aspect 'bereikbaar' heeft het initiatief geen invloed. De woning blijft behouden en bereikbaar vanuit de Boschdijkdwarsstraat, terwijl de toegang tot het agrarisch bedrijf via de Bosch blijft verlopen. Wel heeft het verdwijnen van agrarisch verkeer op de Boschdijkdwarsstraat een positieve bijdrage geleverd aan de (verkeers)veiligheid. Ook heeft het opknappen en in eigen gebruik en beheer houden van de gebouwen op het perceel een positief effect op de (sociale) veiligheid.

Deze meerwaarden blijven voor de toekomst behouden, doordat de woning nu en in de toekomst bewoond kan worden door 'derden', die geen relatie hebben met de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf.

In het kader van de ontwikkeling zijn afspraken gemaakt over de te slopen en behouden bebouwing op het perceel. De sloop van 525 m² bebouwing levert een significante bijdrage aan de ontstening, hetgeen een positieve invloed heeft op de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Initiatiefnemers zijn voornemens zoveel mogelijk in zijn eigen energievoorziening te gaan voorzien. Hiertoe willen zij zonnepanelen plaatsen op één van de bijgebouwen. Nu in het kader van dit traject afspraken gemaakt worden over de te behouden bebouwing, kan gezorgd worden voor een rendabele investering voor de lange termijn (plaatsing zonnepanelen op bebouwing die behouden mag blijven).

- *De effecten van het initiatief op de omgeving:*

o situering van het initiatief ten opzichte van gebiedswaarden;

▪ *natuurwaarden, landschapswaarden, hydrologische waarden, cultuurhistorische waarden, aardkundige en archeologische waarden.*

o de effecten van het initiatief ten opzichte van omliggende functies en belangen;

▪ *o.a. geluid, geur, luchtkwaliteit, verkeer;*

▪ *omgevingsdialogoog.*

De som van alle afwegingsaspecten moet als resultaat een positief kwaliteitssaldo opleveren.

De ontwikkeling ziet op verbreding van het gebruik van een bestaande bedrijfswoning, zodat hier door 'derden' gewoond mag worden. Het initiatief zelf heeft dan ook geen enkele ruimtelijke impact.

Als voorwaarde bij de ontwikkeling is een kwaliteitsverbetering vereist (zie ook het vorige en navolgende criterium uit het Ontwikkelperspectief). Zo is volwaardig agrarisch gebruik/ bebouwing in de toekomst niet meer toegestaan op dit deel van het bouwvlak en dient een deel van de aanwezige bijgebouwen gesloopt te worden. Deze ruimtelijke wijzigingen, die voortvloeien uit het initiatief, hebben een positieve invloed op natuur- en landschapswaarden en hydrologie. Cultuurhistorische, aardkundige of archeologische waarden worden door het initiatief niet beïnvloed.

Door het beperken van de (intensieve) agrarische gebruiks-/ bebouwingsmogelijkheden van Boschdijkdwarsstraat 16 wordt vastgelegd dat de huidige situatie wordt gecontinueerd en ook in de toekomst geen milieukundige effecten op de omgeving zullen optreden.

De aanduiding 'plattelandswoning', maakt dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft of kan hebben voor het 'eigen' agrarisch bedrijf Bosch 59. In het kader van de omgevingsdialogoog heeft afstemming plaatsgevonden met de omgeving, waaronder de eigenaar/ ondernemer van Bosch 59. Verwezen wordt naar paragraaf 6.2.1.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting zijn de effecten van het initiatief en toets aan milieuaspecten en waarden nader uitgewerkt.

Verbetering omgevingskwaliteit: positief kwaliteitssaldo

Uitgangspunt van het ontwikkelperspectief is dat bij elk initiatief/ ontwikkeling de omgevingskwaliteit van het buitengebied versterkt wordt. Een ontwikkeling moet leiden tot een positief kwaliteitssaldo. Dit kan op verschillende manieren, afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief en de impact daarvan op de omgeving.

Uitgangspunten zijn ontstening/ sloop van overtollige bebouwing en verharding, behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en het leveren van een extra bijdrage aan de omgevingskwaliteit.

Een bijdrage aan de kwaliteitsverbetering is méér dan landschappelijke inpassing. Landschappelijke inpassing is een basis vereiste, kwaliteitsverbetering is een vorm van tegenprestatie op basis waarvan een surplus wordt bereikt ten aanzien van de omgevingskwaliteit.

Het positief kwaliteitssaldo wordt in voorliggend plan bereikt door de volgende componenten:

1. Reeds bereikte kwaliteitswinst op de locatie

Hoewel uiteraard uitgegaan dient te worden van de huidige situatie, is het voor een beeld van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van de locatie ook van belang de sloop en kwaliteitsverbetering die reeds heeft plaatsgevonden op het perceel te benoemen. Sinds de beëindiging van het bedrijf in 2008 is de bebouwde oppervlakte op het perceel ongeveer gehalveerd. Het oppervlakte bijgebouwen nam af van ca. 1.805 m² tot ca 871 m². Daarbij zijn alle bijgebouwen inmiddels vervangen of opgeknapt, waardoor de kwaliteit van de nog bestaande bebouwing vele malen hoger is dan van de oorspronkelijke bebouwing.

Voor meer zicht op deze herontwikkeling wordt verwezen naar bijlage 1.

2. Beperking van de mogelijkheden voor (toekomstig) agrarisch gebruik en bebouwing van de locatie

De bebouwingsomvang van de bijgebouwen wordt gemaximeerd en de agrarische gebruiksmogelijkheden beperkt. Waar het bouwvlak nu nog bestemd is als 'intensieve veehouderij', waar zowel intensieve bedrijvigheid als grondgebonden bedrijven zijn toegestaan, worden deze mogelijkheden in de nieuwe situatie gereduceerd. Ook het oprichten van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen is niet toegestaan.

3. Sloop van overtollige bebouwing

Een deel van de aanwezige bijgebouwen wordt gesloopt. Zie paragraaf 2.2.

4. Verduurzaming

Met het voorgenomen plaatsen van zonnepanelen, wordt in de toekomst voor een belangrijk deel voorzien in de eigen energiebehoefte. De gronden zijn en blijven voor een belangrijk deel onverhard, waardoor infiltratie mogelijk is, hetgeen een positieve bijdrage levert aan de hydrologische situatie. Daarnaast zorgt het verdwijnen van de mogelijkheden van een intensief agrarisch bedrijf ter plaatse voor een duurzamere milieukwaliteit voor de omgeving.

Basisprincipes afwegingsaanpak

Bij het toepassen van het afwegingsaanpak gelden de volgende basisprincipes:

- *Wat is het (juridische) vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling?*

Op het moment dat de inpasbaarheid van een ontwikkeling wordt afgewogen, is het van belang om het vertrekpunt te bepalen. Elke ontwikkeling 'vertrekt' vanuit een (juridisch) bestaande situatie. Te allen tijde geldt het uitgangspunt dat illegale situaties ongedaan worden gemaakt (zo mogelijk via legalisatie).

Bestaande rechten prevaleren

Wanneer in bestaande of beoogde nieuwe situaties sprake is van belemmeringen vanwege bijvoorbeeld een naastgelegen locatie van waaruit een wettelijke beschermde werking geldt, dan gaan bestaande rechten voor. Een nieuwe ontwikkeling kan/mag zodoende geen beperkingen geven voor andere (doorgaans omliggende) functies, tenzij de betreffende partijen tot oplossingen komen die binnen wet- en regelgeving passen.

Eigenaar is/blijft verantwoordelijk voor zijn/haar eigendom

Een eigenaar is verantwoordelijk voor zowel de geschiedenis als de toekomst van zijn eigendom/object. De eigenaar draagt de verantwoordelijkheid voor ontstane illegale situaties, ook al is die door een vorige eigenaar en/of vanwege privaatrechtelijke afspraken en/of transacties ontstaan én is verantwoordelijk voor de eigen toekomst.

Afsplitsing van functies en bebouwing wordt voorkomen

Uitgangspunt is dat oorspronkelijk bij elkaar horende functies en bebouwing (doorgaans via één bestemming geregeld in het geldende bestemmingsplan) niet planologisch worden afgesplitst van elkaar. In praktijk komt het regelmatig voor dat eigendommen privaatrechtelijk (en dus kadastraal) worden gesplitst en dat eigenaren hier rechten aan menen te kunnen ontleen voor een planologische afsplitsing. Hierdoor zijn diverse situaties ontstaan waarbij bijvoorbeeld een bedrijfswoning van de bijbehorende bedrijfsgebouwen privaatrechtelijk is afgesplitst.

Het vertrekpunt voor het initiatief aan de Boschdijkdwaarsstraat 16 is de bewoning van de bedrijfswoning door de voormalige agrarische ondernemers, die inmiddels geen band met het agrarisch bedrijf meer hebben.

Met inachtneming van de belangen en rechten van het pluimveebedrijf wensen zij de eigen situatie juridisch-planologisch correct te regelen. De Wet plattelandswoningen en het gemeentelijk Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied biedt daartoe de gelegenheid. Met het aanduiden van het woonperceel als 'plattelandswoning' nemen initiatiefnemers verantwoordelijkheid voor de huidige en toekomstige situatie van hun locatie. Het initiatief past binnen de uitzonderingen, zoals opgenomen in het beleidskader voor afsplitsing (zie ook paragraaf 3.3.4).

- *Wat is de uitvoerbaarheid van het initiatief?*

Een nieuwe ontwikkeling dient gefundeerd te zijn met een realistisch plan. Dit houdt in dat een plan uitvoerbaar moet zijn, zowel vanuit economisch als maatschappelijk oogpunt (omgevingsdialoog):

Een realistisch plan als fundament

Initiatiefnemer dient de uitvoerbaarheid te (kunnen) motiveren en dit zo nodig met een businesscase te onderbouwen. Elke vanuit het initiatief gewenste functie, wordt gemotiveerd vanuit het basisconcept voor de desbetreffende plek. Er dient sprake te zijn van een logische relatie tussen de functies binnen het (plan)concept. Tevens wordt gemotiveerd op welke wijze het initiatief zich verhoudt tot relevante wet- en regelgeving.

Omgevingsdialoog

In beginsel wordt voor elke nieuwe ontwikkeling een omgevingsdialoog gevoerd. Dit houdt in dat initiatiefnemer in contact treedt met omwonenden en eventueel andere belanghebbenden om een uitleg te geven over het initiatief en opinies over het plan op te halen. Transparantie en communicatie over plannen en intenties alsmede eventuele bezwaren tegen een initiatief worden daarbij uitgewisseld. De uitkomst van een omgevingsdialoog is niet doorslaggevend voor het eindoordeel van het initiatief, het geeft wel een belangrijk inzicht in de belangen en gevoelens vanuit de omgeving.

Het initiatief ziet niet op nieuwe bedrijfsmatige ontwikkelingen of oprichting van nieuwe bebouwing. Initiatiefnemers hebben de woning en bijbehorende gronden reeds in eigendom en wensen hun bewoning als 'een niet aan het agrarisch bedrijf verbonden derde' juridisch te regelen. Met de omgeving, waaronder de eigenaar van het gekoppeld agrarisch bedrijf Bosch 59, voor wie met het plan relatief de meeste belangen gemoeid zijn, is overleg gevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 6.2.1.



Afbeelding 24. Vooraanzicht bestaande, te behouden woning

- *Is het initiatief ruimtelijk inpasbaar?*

Een nieuwe ontwikkeling dient ruimtelijk inpasbaar te zijn in haar omgeving. Dit houdt in dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke inpassing en in geval van nieuwbouw een passende beeldkwaliteit.

De verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfswoning heeft visueel-ruimtelijk geen gevolgen. De woning blijft behouden, inclusief een deel van de bijgebouwen. Het gebruik van de onbebouwde gronden wordt ongewijzigd voortgezet. Door de toevoeging van de gebruiksmogelijkheid wordt een duurzaam en passend gebruik op de lange termijn verzekerd. Nu er geen sprake is van het oprichten van nieuwe bebouwing is het aspect beeldkwaliteit niet aan de orde. Door de sloop van een deel van de bijgebouwen wordt een bijdrage geleverd aan het zorgvuldig ruimtegebruik en wordt de landschappelijke kwaliteit versterkt.

3.3.4. Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied, gemeente Cranendonck

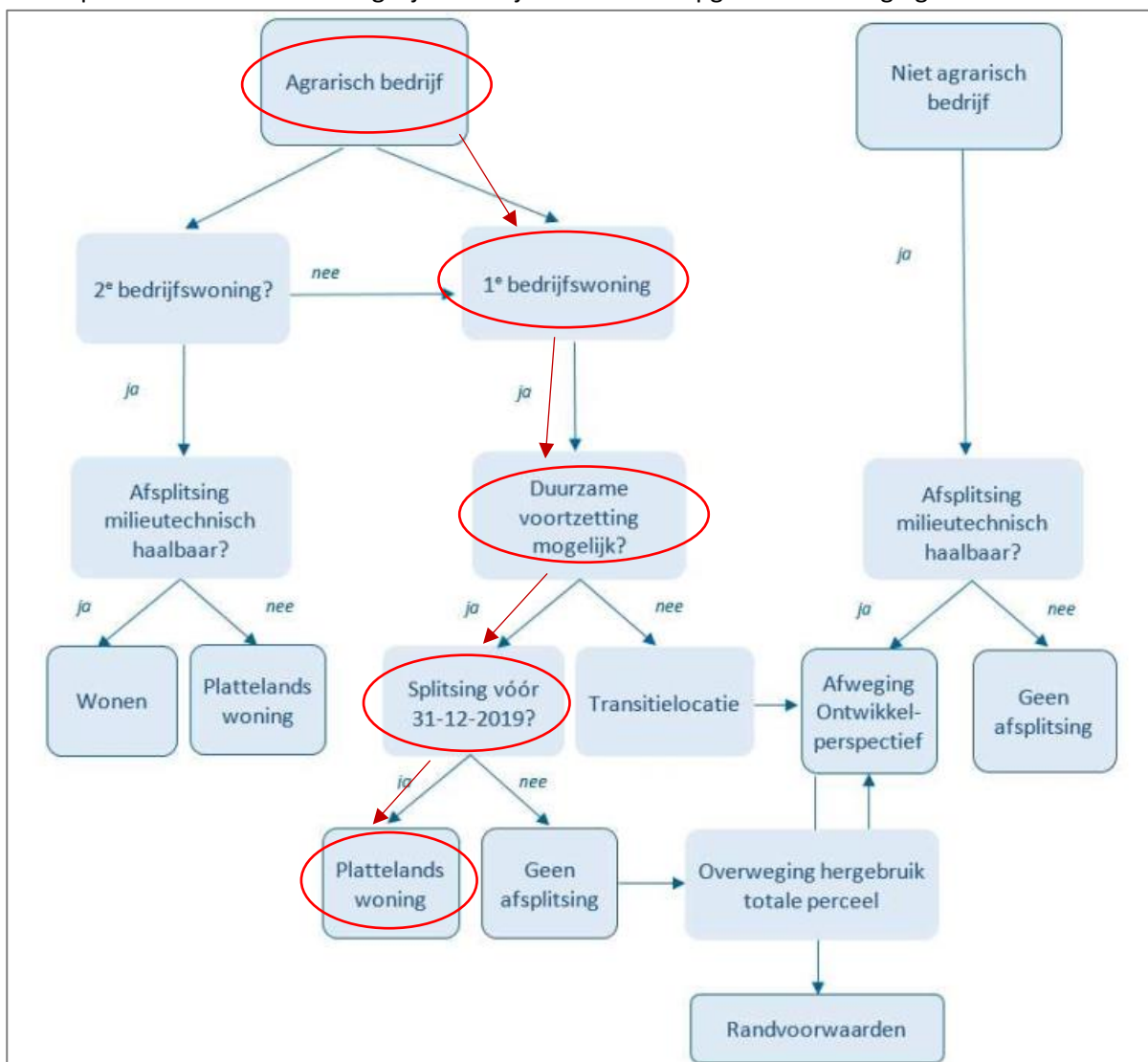
Op 26 mei 2020 is het 'Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied' gemeente Cranendonck vastgesteld door de gemeenteraad.

Het beleidskader is een verdere uitwerking van het vastgestelde Ontwikkelperspectief en de koers Buitenkans!, zoals al eerder vastgelegd voor het buitengebied van de gemeente. Het beleidskader

geeft de handvaten om te besluiten over reeds ingediende en nog te verwachten vragen die zien op het afsplitsen van een (agrarische) bedrijfswoning van het bedrijfsgeboude.

In het beleidskader zijn de verschillende situaties zoals die voorkomen in het buitengebied beschreven. Voor de Boschdijkdwarsstraat geldt de situatie 'Eerste bedrijfswoning', met als specificatie 'duurzame voortzetting van het agrarisch bedrijf mogelijk'. Voor nieuwe situaties wordt voor deze variant geen medewerking verleend aan afsplitsing, om de locaties te behouden voor een gezonde sector. Voor situaties waar de splitsing al voor 31-12-2019 heeft plaatsgevonden of deze wens is kenbaar gemaakt, kan hier het instrument 'plattelandswoning' worden ingezet ten behoeve van de bewoning door het oorspronkelijke bedrijfshoofd of derden.

De toepasbaarheid van deze mogelijkheid blijkt ook uit het opgenomen afwegingskader:



Afbeelding 25. Afwegingskader 'Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied' met toetsing Boschdijkdwarsstraat 16

De locatie Boschdijkdwarsstraat 16 is in 2008 afgesplitst van het agrarisch bedrijf. Daarnaast is op 28 april 2017 reeds een principeverzoek bij het college ingediend voor de aanduiding

‘plattelandswoning’. Aan de voorwaarde dat de situatie vóór 31-12-2019 aanwezig en/ of kenbaar was, is dan ook voldaan.

In het beleidskader zijn 8 randvoorwaarden opgenomen, waaraan voldaan dient te worden. De voorwaarden (*cursief*) met specifieke toetsing voor Boschdijkdwarsstraat 16 zijn hieronder opgenomen.

1. De af te splitsen woning betreft een bestaande legale bedrijfswoning.

Er is sprake van een legale bedrijfswoning, die al vele jaren als zodanig is bestemd en in gebruik is.

2. Zowel de af te splitsen woning als de bedrijfslocatie zijn zelfstandig bereikbaar en ontsloten via de openbare weg.

De voormalige bedrijfswoning is bereikbaar vanaf de Boschdijkdwarsstraat, het agrarisch bedrijf vanaf de Bosch. Beide functies zijn dus zelfstandig bereikbaar en ontsloten.

3. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de woning.

Het perceel wordt omringd door agrarische productiegronden en burgerwoningen. In de verdere omgeving komen enkele bedrijven voor. Beoordeeld is in hoeverre deze bedrijfsactiviteiten invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Voor deze toetsing wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Uit de analyse blijkt dat er vanuit omliggende bedrijvigheid geen sprake is van een dusdanige milieu-invloed, dat deze het woon- en leefklimaat voor de locatie Boschdijkdwarsstraat 16 negatief beïnvloed.

4. In geval van toepassing van het instrument ‘plattelandswoning’ geldt dat een minder goed woon- en leefklimaat, m.u.v. luchtkwaliteit (zwaveloxide, lood, koolmonoxide, benzeen, stikstofoxyden en fijn stof), wordt geaccepteerd. Plattelandswoningen worden niet beschermd tegen de milieueffecten van het bijbehorende agrarische bedrijf. Dit kan betekenen dat een hogere geluids- en geurbelasting moet worden aanvaard door de bewoner.

Initiatiefnemers zijn bekend met deze eventuele gevolgen van de status ‘plattelandswoning’. Aangezien zij al vele jaren in de voormalige bedrijfswoning wonen, waarbij zij eerst zelf het bedrijf exploiteerden en deze exploitatie de afgelopen 14 jaar door een derde plaatsvindt, zijn zij zeer goed bekend met het woon- en leefklimaat dat ter plaatse heerst. Verwezen wordt naar de milieuhygiënische toetsing in hoofdstuk 4.

5. Er is door afsplitsing van de woning geen sprake van het ontstaan van milieuhygiënische belemmeringen voor de afgesplitste bedrijfsactiviteiten en de (agrarische) bedrijven in de directe omgeving.

Door de toepassing van de status ‘plattelandswoning’ zullen voor het ‘eigen’ agrarisch bedrijf (Bosch 59) geen belemmeringen ontstaan. De woning blijft immers onderdeel van het eigen agrarisch bouwvlak en valt onder de regels van de ‘Wet plattelandswoningen’.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door burgerwoningen en op enige afstand enkele bedrijven. In hoofdstuk 4 is de milieu-invloed van deze bedrijven in kaart gebracht. Daaruit blijkt dat voor alle inrichtingen ruimschoots wordt voldaan aan de normen. Daarbij geldt voor al deze bedrijven dat dichterbij reeds burgerwoningen gelegen zijn. De woning Boschdijkdwarsstraat 16 zal dan ook nooit maatgevend (meest beperkend) zijn.

5. *Er is sprake van optimale kwaliteitswinst op de gehele locatie en de omgeving. Hierbij wordt het initiatief afgewogen aan het Ontwikkelperspectief en het beleid voor kwaliteitsverbetering van het buitengebied (landschapsinvesteringsregeling). Gedacht kan worden aan sloop overtollige bebouwing, landschappelijke inpassing of bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit (ruimtelijk en/of milieuhygiënisch) op het perceel dan wel in de directe omgeving of een bijdrage aan een fonds.*

Zoals eerder in deze toelichting uitgebreid is omschreven wordt er door sloop, beperking van de agrarische gebruiksmogelijkheden en borgen en toevoegen van beplanting een bij het initiatief passende kwaliteitsverbetering gerealiseerd.

7. *Er is een omgevingsdialoog gevoerd.*

Verwezen wordt naar paragraaf 6.2.1.

8. *Voor de locatie wordt een planologische procedure doorlopen waarbij aan de beide perceelsgedeelten het passende planologisch regime wordt toegekend. Daarbij wordt in elk geval geregeld dat:*

- a. *op het perceelsgedeelte waarvan de woning wordt afgesplitst in de toekomst geen bedrijfswoning meer is toegestaan;*
- b. *indien de bedrijfswoning als plattelandswoning wordt bestemd, deze ook als "plattelandswoning" wordt aangeduid.*

Voor de locatie Boschdijkdwarsstraat 16 is situatie b. van toepassing en zal een nadere aanduiding opgenomen worden. In het geldende bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden aanwezig die dit mogelijk maken. De planologisch-juridische wijziging wordt dan ook gerealiseerd middels voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan. Het perceel Bosch 59 is onderdeel van het plangebied zodat hier oprichting van een bedrijfswoning wordt uitgesloten. De regels stellen immers dat per al dan niet gekoppeld bouwvlak slechts één (bedrijfs)woning is toegestaan.

Uit deze toetsing blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit uw beleidskader 'Afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied'.

4. Onderzoeksaspecten

4.1. Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals kabels en leidingen, water, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer en parkeren en duurzaamheid. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

Binnen het plangebied worden de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bedrijfswoning verruimd. Door de toekenning van de aanduiding 'plattelandswoning' kunnen derden deze woning bewonen. De mogelijkheden voor het exploiteren van een intensieve veehouderij op het deel van het bouwvlak aan de Boschdijkdwarsstraat vervallen met voorliggende herziening. De (bedrijfs-)woning Boschdijkdwarsstraat 16 is reeds bestaand en geldt reeds als gevoelige functie in relatie tot omliggende bedrijvigheid.

Woningen en hun bijgebouwen worden niet beschouwd als functies die een negatieve milieu-involed op hun omgeving hebben. Een toets van de invloed van de aanvullende functie in het plangebied op de omgeving hoeft dan ook niet plaats te vinden.

Woningen zijn wel gevoelige functies. Bij het toekennen van een nieuwe woonfunctie of uitbreiding van de mogelijkheden voor 'wonen' dient inzichtelijk gemaakt te worden dat in de omgeving van de locatie geen bedrijven of inrichtingen voorkomen die het woon- en leefklimaat dusdanig slecht beïnvloeden, dat de woonfunctie niet toegestaan kan worden. Met dit plan wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de Wet plattelandswoningen biedt. Hierdoor gelden specifieke regels voor het 'eigen' agrarisch bedrijf (Bosch 59), waarop in het tweede deel van deze paragraaf wordt ingegaan.

Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt veelal gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie zijn voor een scala aan typen bedrijvigheid richtafstanden opgenomen voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende

functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

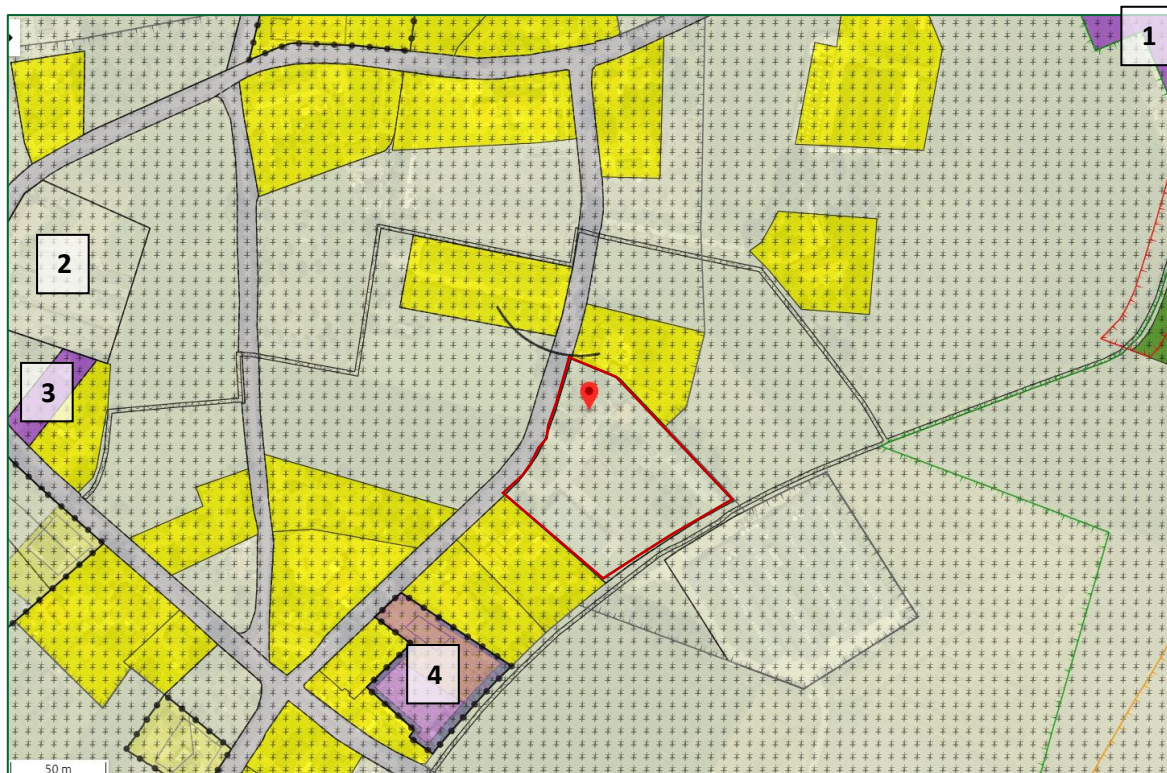
- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Het perceel wordt omringd door agrarische productiegronden en burgerwoningen. In de verdere omgeving komen enkele bedrijven voor. Beoordeeld is in hoeverre deze bedrijfsactiviteiten invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning.

Aan de hand van de (indicatieve) lijst Bedrijven en milieuzoneringen is de milieu-invloed van omliggende inrichtingen in beeld gebracht. Onderstaande tabel geeft per adres de functie, aanbevolen afstand en feitelijke afstand weer.



Afbeelding 26. Uitsnede bestemmingsplan met omliggende inrichtingen (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt Bu-RO Ester)

	Toegestane bedrijvigheid o.g.v. bestemmingsplan	Milieu- categorie VNG-lijst*	Minimale aanbevolen afstand VNG-lijst in rustige woonwijk (meter)	Feitelijke afstand bouwvlak – bestem- mingsvlak (meter)	Voldoet ja/ nee
1. Boschdijk 14	Agrarisch loonbedrijf	3.1	50	310	ja
2. Boschdijk 2 ¹	Agrarisch bedrijf – intensieve veehouderij	4.1	200	230	ja
3. Bosch 49	Loodgietersbedrijf	3.1	50	240	ja
4. Boschdijkdwars- straat 12b	Recent herbestemd als 'Wonen'				nvt

¹ Het is initiatiefnemers bekend dat voor deze locatie een traject in voorbereiding is, gericht op beëindiging van het agrarisch bedrijf en herontwikkeling

Uit deze analyse blijkt dat er vanuit omliggende bedrijvigheid geen sprake is van een dusdanige milieu-invloed, dat deze het woon- en leefklimaat voor de locatie Boschdijkdwarsstraat 16 negatief beïnvloed.

Daarbij geldt voor alle omliggende inrichtingen dat er woningen dicht bij zijn gelegen dan de voormalige bedrijfswoning binnen het plangebied. De voormalige bedrijfswoning Boschdijkdwarsstraat 16 is voor de overige inrichtingen dan ook nooit het meest beperkend.

Toetsing Bosch 59

Op het gekoppeld agrarisch bouwvlak Bosch 59 is een intensieve veehouderij aanduiding aanwezig. Voor deze locatie is d.d. 15 maart 2010 vergunning verleend voor het houden van ruim 58.000 legkippen in drie verschillende huisvestingssystemen.

De emissiepunten van de stallen zijn aan de zuidzijde van de stallen gelegen, op zo'n 15m uit de zuidelijke gevel.



Afbeelding 27. Emissiepunten cfm. Wnb-vergunning Bosch 59

In de lijst 'Bedrijven en milieuzonering' is binnen de categorie Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw de bedrijfstak Fokken en houden van pluimvee opgenomen:

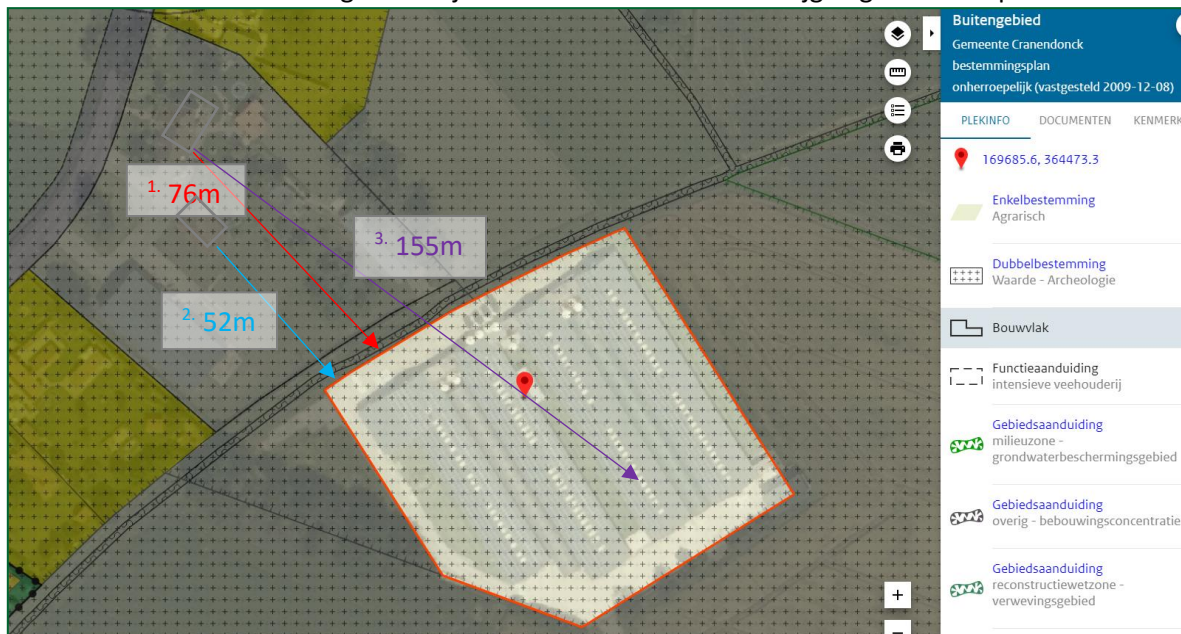
SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
01	- LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
0147	0 Fokken en houden van pluimvee:											
0147	1 - legkippen	200	30	50 C		0	200 D	4.1	1 G	1		
0147	2 - opfokkippen en mestkuikens	200	30	50 C		0	200	4.1	1 G	1		
0147	3 - eenden en ganzen	200	50	50 C		0	200	4.1	1 G	1		
0147	4 - overig pluimvee	100	30	50 C		0	100 D	3.2	1 G	1		

De activiteiten op Bosch 59 behoren tot categorie 0147.1 'Legkippen'. Hiervoor geldt milieucategorie 4.1 met een aanbevolen afstand van minimaal 200 meter, waarbij het aspect geur bepalend is.

Toets aanbevolen afstand

In onderstaande afbeelding zijn de relevante afstanden weergegeven:

1. Gevel bestaande woning Boschdijkdwarsstraat 16 - grens bouwvlak Bosch 59;
2. Bestaand, te behouden bijgebouw Boschdijkdwarsstraat 16 - grens bouwvlak Bosch 59;
3. Gevel bestaande woning Boschdijkdwarsstraat 16 - meest nabijgelegen emissiepunt Bosch 59.



Afbeelding 28. Afstanden woonbebouwing Boschdijkdwarsstraat 16 tot bouwvlakgrens, respectievelijk emissiepunt Bosch 59

Zoals blijkt uit bovenstaande afbeelding wordt voor geen van de drie bovenstaande wijze van meten voldaan aan de aanbevolen afstand van 200 meter. In de navolgende paragrafen wordt nader op de milieu-invloed van het 'eigen' bedrijf ingegaan. Daarbij kan nog worden opgemerkt dat de toets 'Bedrijven en milieuzonering' een planologische toets betreft, waar gemotiveerd van af kan worden geweken. Bij de aanvraag om milieu-toestemmingen (zoals een vergunningaanvraag 'milieu' van het 'eigen' bedrijf Bosch 59) vindt deze toets niet plaats. De verschillende onderzoeksthema's worden in dat kader beoordeeld aan de hand van de milieuwetgeving.

Conclusie

De toets op grond van de VNG-methode 'Bedrijven en milieuzonering' wijst uit dat ten opzichte van overige inrichtingen in de omgeving voldaan wordt aan de aanbevolen afstanden. Daarbij is de

voormalige bedrijfswoning reeds aanwezig en voor overige inrichtingen een gevoelig object. Voor alle inrichtingen geldt dat er andere woningen dichterbij gelegen zijn, die dan ook maatgevend zijn. Voor het 'eigen' bedrijf Bosch 59 kan niet voldaan worden aan de aanbevolen afstand, waarbij het aspect 'geur' maatgevend is. Het betreft de geur van de 'eigen' veehouderij, van oudsher behorende bij de woning. Bij toepassing van de regeling 'plattelandswoningen' is het gebruik vergunbaar en wordt de bedrijfsvoering van Bosch 59 niet gehinderd, ondanks de beperktere afstand.

Geconcludeerd wordt dan ook dat de omzetting van Boschdijkdwarsstraat 16 naar plattelandswoning op grond van de VNG-lijst en Wet plattelandswoningen aanvaardbaar is. De verschillende milieuaspecten worden in navolgende paragrafen aanvullend getoetst.

Door de ODZOB is in haar memo van 23 maart 2022 ingestemd met deze conclusie.

4.3. Bodem

Voorliggende herziening ziet niet op een functiewijziging of oprichting van nieuwe bebouwing. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Door de ODZOB is in haar memo van 23 maart 2022 ingestemd met deze conclusie.

4.4. Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer, maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidgevoelige functies, zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Met het plan wordt geen nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt, de woning is immers reeds aanwezig. Een nadere analyse of onderzoek naar het aspect 'wegverkeerslawaaï' is dan ook niet noodzakelijk.

Industrielawaai

De eventuele geluidsinvloed van omliggende bedrijven en inrichtingen op het plangebied is reeds getoetst in paragraaf 4.3. Aan de, op grond van de VNG-brochure, aanbevolen afstanden wordt voldaan. Voor het pluimveebedrijf, gelegen in het eigen bouwvlak, geldt dat een plattelandswoning op grond van de wetgeving niet gevoelig is voor de geluidsuitstraling van het 'eigen' bedrijf.

Een nadere analyse of onderzoek naar het aspect 'industrielawaai' is dan ook niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geluid legt, zowel voor het onderdeel 'wegverkeer' als voor het onderdeel 'industrielawaai', geen beperkingen op aan de beoogde verruiming van de gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied.

Door de ODZOB is in haar memo van 23 maart 2022 ingestemd met deze conclusie.

4.5. Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

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

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Nu sprake is van een reeds bestaande, vergunde voormalige bedrijfswoning en het aantal huishoudens binnen de woning niet wijzigt, is duidelijk dat het initiatief 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen.

Voorts is de luchtkwaliteit van het gebied beoordeeld, in relatie tot de ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in de memo 'Onderzoek luchtkwaliteit' (LS Plan&Advies, januari 2022, gewijzigd maart 2023), opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied wordt voldaan aan de normstelling voor luchtkwaliteit.

Door de ODZOB is in haar memo van 23 maart 2022 ingestemd met de conclusie van het onderzoek. Wel is een opmerking geplaatst over de beschouwde bedrijven. Dit is bij de wijziging van maart 2023 aangepast.

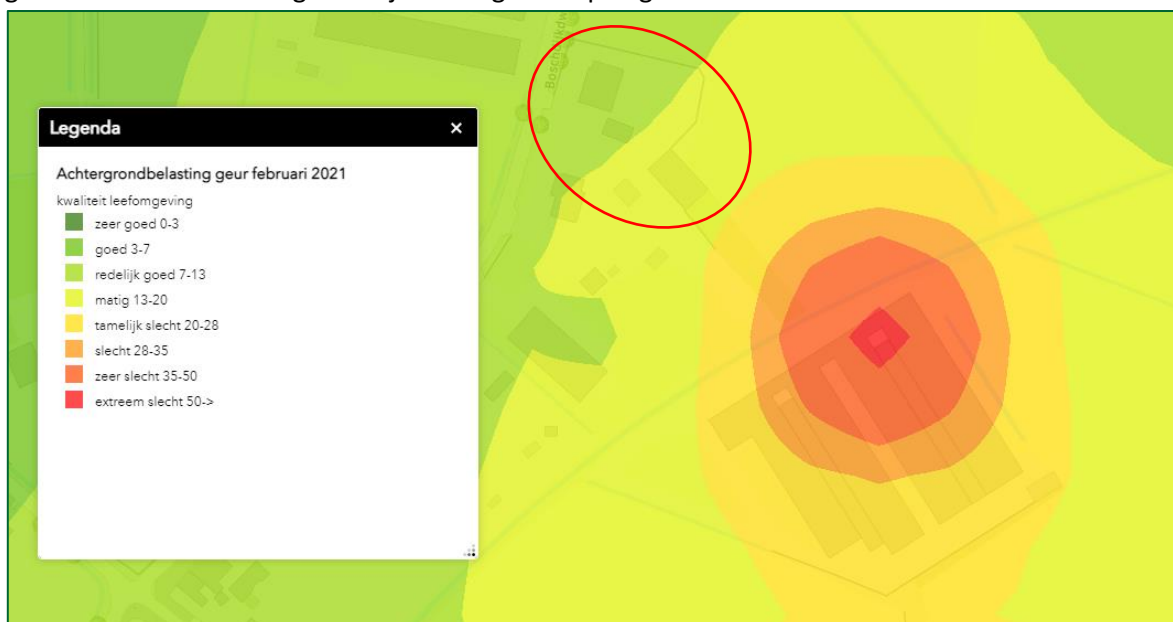
4.6. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. De wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het exploiteren van intensieve veehouderij-activiteiten vanaf het deel van het bouwvlak Boschdijkdwarsstraat 16 onmogelijk gemaakt. De activiteiten op het deel van het bouwvlak Bosch 59 blijven ongewijzigd. De verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande voormalige bedrijfswoning heeft dan ook geen negatieve invloed op de omgeving voor het aspect geur. Vanuit de maximale planologische mogelijkheden is sprake van een positieve invloed, nu bedrijfsmatige veehouderij-activiteiten op het perceel onmogelijk worden gemaakt.

Binnen het plangebied wordt aan de bestaande bedrijfswoning de mogelijkheid toegevoegd om deze te laten bewonen door derden, niet aan het agrarisch bedrijf verbonden personen. Hiertoe wordt gebruik gemaakt van de ‘Wet plattelandswoningen’. Op basis van deze wet is de woning geen geurgevoelig object voor het ‘eigen’ bedrijf, en hoeft hieraan dan ook niet getoetst te worden. Ten opzichte van veehouderijen in de omgeving, vormt de bedrijfswoning in zijn huidige juridische functie reeds een gevoelig object. Voor zowel een bedrijfswoning als voor een woning, in het verleden behorende tot een veehouderij, geldt dat een afstand van 50 meter moet worden aangehouden tot veehouderijen uit de omgeving. Uit de toetsing in paragraaf 4.2 blijkt dat deze afstand ruimschoots wordt behaald.

Voor de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een redelijk goed tot matig woon- en leefklimaat. Hiermee bevindt de achtergrondbelasting zich binnen de normen, die de provincie Noord-Brabant heeft vastgelegd voor het buitengebied. Aan de hand van deze informatie kan worden gesteld dat er ook vanuit het aspect achtergrondbelasting geur geen belemmeringen zijn voor de beoogde verruiming van het gebruik van de voormalige bedrijfswoning in het plangebied.



Afbeelding 29. Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB, peildatum 1 januari 2020)

Op basis van het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Door de ODZOB is in haar memo van 23 maart 2022 ingestemd met deze conclusie.

4.7. Gezondheid

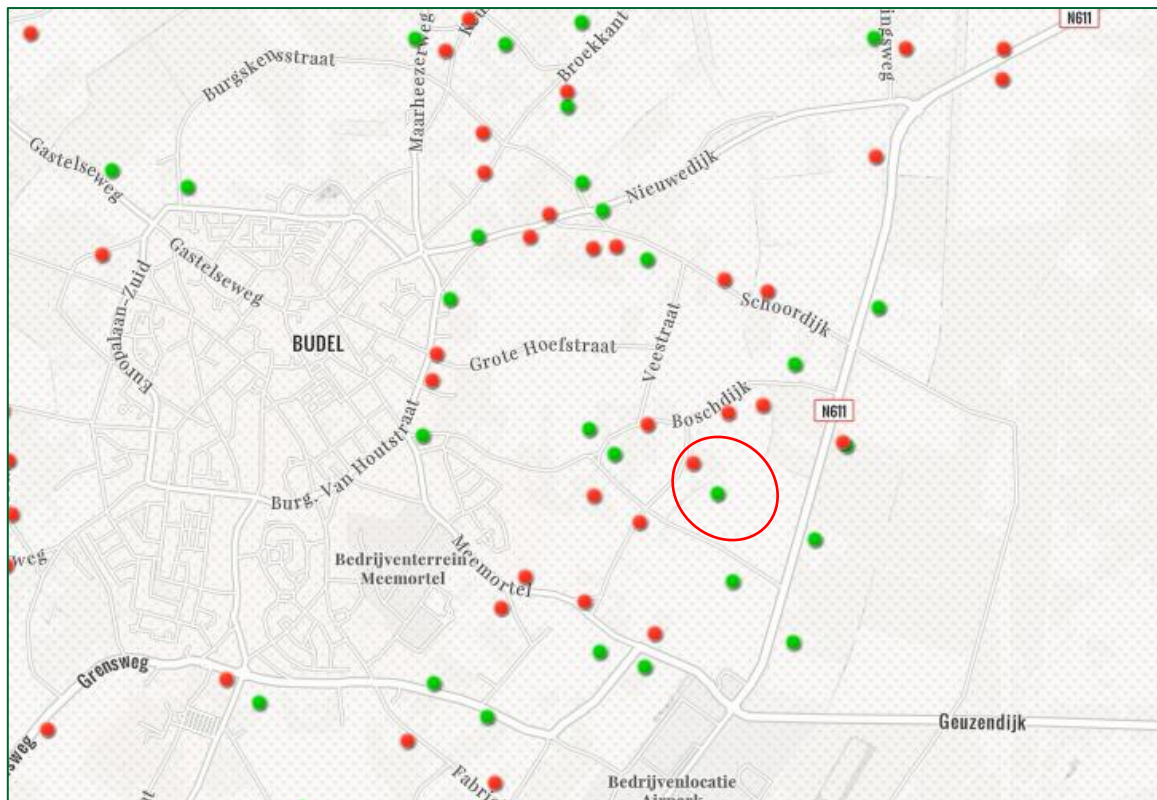
Geitenhouderij

Uit VGO-onderzoeken is gebleken dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en

omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee dient zorgvuldig te worden omgegaan met het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van bestaande geitenhouderijen.

Binnen het plangebied is reeds een bestaande voormalige bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning behoort noch in het verleden, noch in de huidige situatie of toekomst tot een geitenhouderij. Er is dan ook geen sprake van het toevoegen van een gevoelige functie.

Voor de volledigheid is de provinciale opgave van veehouderijen geraadpleegd. Binnen een zone van 2 kilometer zijn, naast het 'eigen' bedrijf Bosch 59, 19 veehouderij gelegen. Het betreft varkenshouderijen, vleesveebedrijven, een vleeskuikenbedrijf, melkveebedrijven en paardenhouderijen. Binnen een straal van 2 kilometer vanuit het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen.



Afbeelding 30. Veehouderijen in de omgeving van het plangebied (bron: provincie Noord-Brabant)

Met het planvoornemen is geen sprake van een nieuwe bedrijfs- of burgerwoning en tevens ligt het plangebied niet binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. Dit type bedrijvigheid legt dan ook geen beperkingen op aan de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de woning.

Endotoxinen

Intensieve veehouderij-bedrijven dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Endotoxinen kunnen onderdeel uitmaken van dit uitgestoten fijn stof. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen kunnen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden van veehouderijen hebben. Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid. Dit wordt ook door de Gezondheidsraad geconcludeerd in haar advies van 14 februari 2018 hieromtrent. In dit advies wordt bovendien gesteld dat hoewel niet kan worden

vastgesteld wat eventuele gezondheidseffecten veroorzaakt, dat het wel zinvol is om emissiereducerende maatregelen bij veehouderijen te treffen. Vervolgonderzoek is noodzakelijk en gaande. Met de diverse zogenaamde VGO-onderzoeken, 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden', wordt hier invulling aan gegeven.

De belangrijkste conclusies uit het VGO-1 onderzoek (augustus 2016) zijn dat:

- eerdere bevindingen dat astma en neusallergieën minder voorkomen bij mensen die op korte afstand wonen van veehouderijen wordt bevestigd. Verder komt COPD in de landelijke delen van het onderzoeksgebied net zo vaak voor als in gebieden met een lage dichtheid aan veehouderijen. COPD-patiënten blijken wel een belangrijke risicogroep voor luchtweg-gerelateerde gezondheidseffecten in relatie tot veehouderijen;
- er aanwijzingen zijn dat het wonen in de buurt van veehouderijen een nadelig effect heeft op de longfunctie. Daarnaast blijkt dat de longfunctie lager is wanneer de concentratie ammoniak in de lucht hoog is. Dit lijkt niet te wijten te zijn aan ammoniak zelf, maar aan fijnstof-deeltjes die worden gevormd doordat ammoniak met andere stoffen in de lucht reageert;
- het onderzoek nieuwe inzichten heeft opgeleverd in de relatie tussen veehouderij en gezondheid. De inzichten zijn niet compleet en het is niet altijd duidelijk of er een oorzakelijk verband bestaat. Vervolgonderzoek is hiertoe noodzakelijk.

Het VGO-2 onderzoek dateert van juni 2017 en bevestigt de conclusies uit het VGO-1 onderzoek. Verder toont dit onderzoek aan dat rondom een individuele geitenhouderij en pluimveehouderijen sprake is van een verhoogde kans op longontsteking.

In september 2018 is een deelrapport 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014-2016' gepubliceerd. Dit rapport maakt deel uit van een reeks vervolgonderzoeken in het kader van het onderzoeksprogramma VGO-3. De resultaten van dit onderzoek wijzen, net als de voorgaande onderzoeken, op een associatie tussen het wonen in nabijheid van een geitenhouderij en een verhoogd risico op longontsteking. De associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij blijkt, in de jaren die binnen deze actualisering zijn onderzocht, niet meer statistisch significant te zijn.

Op de eventuele invloed van geitenhouderijen is in bovenstaand deel van deze paragraaf ingegaan.

Omdat er geen gezondheidsrisico's mogen ontstaan door de exploitatie van een veehouderij is dit een van de aspecten die in een aanvraag omgevingsvergunning beschouwd dienen te worden. Inmiddels heeft dit onderwerp bovendien geleid tot diverse onderzoeksresultaten en jurisprudentie die betrokken kan worden bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunningen voor veehouderijen. De hoofdlijnen van de jurisprudentie tot op heden zijn als volgt:

- Volksgezondheid moet als aspect worden betrokken bij de omgevingsvergunning milieu;
- Er is geen wettelijk of beleidsmatig toetsingskader voor zoönosen;
- Afwijken van bestaande toetsingskaders vanwege volksgezondheid is alleen mogelijk met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Voor zover er geen toetsingskaders zijn (zoals endotoxinen), beoordeelt het bevoegd gezag de vergunningaanvraag met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;

- Als algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten ontbreken, maar er is wel een indicatie, dan is weigeren van de vergunning of extra voorschriften mogelijk met het voorzorgbeginsel;
- Een GGD-advies vragen kan, maar is niet verplicht;
- Anticiperen op mogelijke resultaten van toekomstig wetenschappelijk onderzoek is niet toegestaan;
- Het is onder voorwaarden mogelijk om voorschriften op te nemen in de vergunning m.b.t. het verkleinen van gezondheidsrisico's.

Samengevat is er nog geen concreet toetsingskader of rekenmodel, maar dient wel een afweging te worden gemaakt aan de hand van de specifieke situatie en reeds bekende informatie. Effecten op de volksgezondheid van omwonenden kunnen binnen het huidige wettelijke kader nog niet concreet worden getoetst. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, moet het beoogde initiatief van de veehouderij wel getoetst worden aan diverse overige milieuaspecten (o.a. ammoniak, geur, fijnstof). Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen. In de bedrijfsexploitatie worden gezondheidsrisico's door het toepassen van strenge hygiëneregels bovendien zoveel mogelijk voorkomen.

Vooruitlopend op wetenschappelijk aangetoonde causale verbanden tussen de veehouderijsector en potentiële risico's voor de volksgezondheid en een wettelijk kader hieromtrent, is een handreiking opgesteld ten aanzien van endotoxinen. Dit betreft dus geen harde normstelling, maar een advieswaarde vooruitlopend op de conclusies van benodigd vervolgonderzoek. De Gezondheidsraad hanteert als advieswaarde een maximale blootstellingsnorm van 30 EU/m³. Een endotoxine is een celwandfragment van gram-negatieve bacteriën. Op 7 juli 2016 verscheen het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering'. Uit het rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ('Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen', ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016). Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Wel heeft het aanvullend onderzoek als resultaat dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) een aanbevolen aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen.

Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Binnen 200 meter rondom het plangebied zijn geen varkenshouderijen aanwezig.

Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot. In directe nabijheid van Boschdijkdwarsstraat 16 zijn twee pluimveehouderijen aanwezig. Het betreft (het voormalige eigen bedrijf) Bosch 59 en daarnaast Boschdijk 2.

Boschdijk 2 betreft een vleeskuikenhouderij, met een vergunde fijnstofemissie van 310,5 kg per jaar (vergunning 2002). Dit komt overeen met een adviesafstand van 109 meter. De afstand tussen de woning Boschdijkdwarsstraat 16 en de rand van het bouwvlak Boschdijk 2 bedraagt circa 240 meter. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de adviesafstand. Daarbij is bekend dat het bedrijf Boschdijk 2 leeg ligt en in de nabije toekomst gesaneerd zal worden.

Zoals in deze toelichting uitgebreid beschreven, betreft de woning Boschdijkdwarsstraat 16 in de huidige situatie planologisch-juridisch de bedrijfswoning, toebehorend aan de pluimveehouderij Bosch 59. Hierdoor is er logischerwijs sprake van een (relatief) geringe onderlinge afstand. Bosch 59 beschikt over een vergunde fijnstofemissie van 3.942 kg PM₁₀/jaar (vergunning 2010) en betreft een legkippenhouderij. Deze vergunde emissie correspondeert met een endotoxine-adviesafstand van 192 meter. Deze afstand wordt, gelet op de onderlinge juridisch-planologische binding, logischerwijs niet behaald. De afstand van de woning Boschdijkdwarsstraat 16 tot het bouwvlakdeel van Bosch 59 bedraagt circa 75 meter. De afstand tot het dichtstbijzijnde emissiepunt (nokventilator / Wintergarten) bedraagt circa 155 meter.

Zoals voorgaand toegelicht betreft de rekentabel geen harde toetsing, maar een adviesafstand. Deze adviesafstand is bovendien met name bedoeld voor nieuwe situaties. Hier is sprake van een historisch gegroeide bestaande situatie met een bestaande voormalige bedrijfswoning, waarbij er geen sprake meer is van een binding tussen Boschdijkdwarsstraat 16 (de voormalige bedrijfswoning) en de pluimveehouderij Bosch 59.

Er zijn hierbij bovendien meerdere argumenten waarom deze kortere afstand in voorliggende situatie niet onaanvaardbaar wordt geacht:

- Het betreft een bestaande voormalige bedrijfswoning, welke geen onderdeel meer uitmaakt van de inrichting. De woning blijft ongewijzigd behouden. De voorgenomen procedure heeft enkel als doel om het toegestane gebruik van de woning te wijzigen, zodat ter plaatse derden mogen wonen (herbestemmen tot plattelandswoning). Voor de endotoxine-afstand is daarbij in beginsel niet relevant of het een woning van derden of een eigen woning betreft. In de woning Boschdijkdwarsstraat 16 zijn momenteel de voormalige eigenaars ('de boeren in ruste') van het pluimveebedrijf woonachtig.
- Milieukundig heeft de afsplitsing van het bedrijf van de woning reeds in de omgevingsvergunning, activiteit milieu, voor Bosch 59 van 15 maart 2010 plaatsgevonden. Deze afsplitsing is hierbij milieukundig beoordeeld en akkoord bevonden;
- De emissiepunten van het bedrijf Bosch 59 zijn met name gelegen aan de achterzijde van de stallen (nok- en lengteventilatie), dus op ruime afstand en afgescheiden van Boschdijkdwarsstraat 16;
- Bezien vanuit de overheersende windrichting (vanuit het zuidwesten) zullen eventuele endotoxinen vanuit Bosch 59 bovendien van het plangebied af emitteren. Uit paragraaf 4.5 en bijlage 4 volgt bovendien dat ter plaatse van de woning Boschdijkdwarsstraat 16 ruimschoots wordt voldaan aan de normstelling voor luchtkwaliteit.

Geconcludeerd wordt dat de voorgeschreven afstanden en normen ten opzichte van veehouderijen van derden ruimschoots worden behaald. Dit is enkel anders voor het (voormalig) eigen bedrijf Bosch 59. Dit is echter logisch, daar het de voormalige bedrijfswoning betreft, die voorheen

toebehoorde aan deze pluimveehouderij. Gelet op de aard van de bedrijfsvoering, het feit dat het een bestaande woning betreft (er worden geen nieuwe gevoelige objecten toegevoegd), het feit dat de afsplitsing milieukundig reeds is vastgelegd, de afstand (≥ 100 meter tot emissiepunt) en de ligging (uit de overheersende windrichting), kan geconcludeerd worden dat verruiming van de gebruiksmogelijkheden van Boschdijkdwarsstraat 16 van bedrijfswoning tot plattelandswoning niet onaanvaardbaar is vanuit het aspect endotoxinen.

Door de ODZOB is in haar memo van 23 maart 2022 ingestemd met het plan, ondanks dat niet voldaan wordt aan de aan te houden afstand tot de 'eigen' pluimveestallen, aangezien:

- Er reeds sprake is van een bestaande (bedrijfs)woning;
- In lijn met hoe de beoordeling gaat van de geur van de eigen stallen, kunnen we hetzelfde voor endotoxinen aanhouden. Planologisch is immers sprake van de agrarische bedrijfswoning;
- Daarbij komt ook dat de bewoner van de plattelandswoning te allen tijde weet dat op het achtererf stallen aanwezig zijn. Het is dus een bewuste keuze om daar te wonen waarmee de eventuele risico's voor de volksgezondheid ook worden aanvaard.

Sputzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden.

Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De in agrarisch gebruik zijnde gronden ten westen (overzijde Boschdijkdwarsstraat) en noorden van het plangebied zijn in eigendom van initiatiefnemers en worden gebruikt als akkerland. Een deel van het plangebied wordt gebruikt als hobbyweide. Door initiatiefnemers worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt.

Op de overige aangrenzende gronden is sprake van enerzijds een burgerwoning en anderzijds een agrarisch bouwvlak met pluimveebedrijf. Ook hier is geen gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aan de orde.

Nu in de directe omgeving geen sprake is van agrarisch grondgebruik met toepassing van gewasbeschermingsmiddelen is ook geen sprake van drift die het woon- en leefklimaat binnen het plangebied negatief beïnvloed.

4.8. Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens;
- het gebruik van windturbines.

Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het belangrijkste toetsingskader. Hierin zijn bijvoorbeeld grenswaarden, richtwaarden en oriënterende waarden opgenomen voor het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Daarnaast is er specifieke wetgeving voor de opslag van vuurwerk en munitie. Voor transport van gevaarlijke stoffen is met name de Wet vervoer gevaarlijke stoffen relevant. Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden, waarmee het verplicht is geworden transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd, vast te leggen in het bestemmingsplan. Verder is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang (Bevb). Voor luchthavens geldt specifiek beleid, dat deels nog in ontwikkeling is. De regels over externe veiligheid en windturbines zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De laatste twee onderdelen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet getoetst worden aan het externe veiligheidsbeleid. In ruimtelijke plannen moet worden ingegaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare

objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Ontwikkeling plangebied

Met voorliggend plan worden de gebruiksmogelijkheden van een bestaande woning verruimd. De woning is als bedrijfswoning reeds een kwetsbaar object voor het aspect externe veiligheid. Er is dan ook geen sprake van nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten. Daarnaast worden met de wijziging geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt die een negatieve veiligheidsinvloed op de omgeving kunnen hebben. De bestaande inrichting Bosch 59 blijft behouden en hier is geen sprake van risicocontouren. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is dan ook niet nodig.

Door de ODZOB is in haar memo van 23 maart 2022 ingestemd met deze conclusie.

4.9. Waterparagraaf

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen waterhuishoudkundige belangen meegewogen te worden. De 'watertoets' is hiervoor het toetsinstrument. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Dit betekent dat voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding niet zwaarder wordt belast dan voordien. Hiermee wordt het functioneren van het watersysteem als geheel gediend (grondwater en oppervlaktewater).

Beleid

Op Europees, nationaal, provinciaal en regionaal niveau zijn beleidskaders voor het aspect 'water' geformuleerd. Beleid van hogere overheden is doorvertaald door lagere overheden, waardoor het beleid van het Waterschap de Dommel het meest concreet is.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Voor de komende periode zet Waterschap de Dommel in op een toekomstbestendige waterhuishouding. Zo kan het grondgebied van de Dommel een bijdrage leveren aan een toekomstbestendige leefomgeving. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). Dit Waterbeheerprogramma is een echte koersverandering van het waterschap. Waterschap de Dommel is op een andere manier gaan denken over omgaan met water. Dat is nodig om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in het klimaat en in de omgeving.

De komende zes jaar maakt het waterschap het verschil door de focus in de aanpak te verleggen. De ambitie en de verandering zijn gericht op:

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

- van ‘water afvoeren’ naar ‘elke druppel telt’; waterbeheer inrichten op maximaal water vasthouden, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur 2015

De Keur is in maart 2015 vastgesteld en dient als een aanvulling op regels uit de Waterwet. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het Waterschap, maar ook die in eigendom zijn van derden (burgers, agrariërs etc.). De Brabantse waterschappen werken met een inhoudelijk gelijke Keur om te zorgen voor uniformiteit in de regelgeving. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot, of het plaatsen van een duiker of brug.

Legger

Vanuit de Keur wordt regelmatig verbinding gelegd met de ‘legger’. Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken (bijv. stuwen, bruggen, etc).
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent.
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

Hemelwater

Het plan ziet op verruiming van de gebruiksmogelijkheden van een bestaande (bedrijfs-)woning, zonder toevoeging van nieuwe bebouwing. De gemeente heeft als randvoorwaarde aan de ontwikkeling verbonden, dat een bestaande loods van 525 m² gesloopt dient te worden. Daarnaast wordt 455 m² verharding verwijderd. Door deze sloop neemt de bebouwing en verharding op het perceel af, waardoor er nog meer mogelijkheden ontstaan voor hemelwaterinfiltratie. Reeds in de huidige situatie is een zeer groot deel van het terrein onverhard/ onbebouwd, waardoor de locatie Boschdijkdwarsstraat 16 zeer veel gelegenheid geeft voor infiltratie. De situatie op het perceel Bosch 59 wijzigt met deze partiele herziening niet, waardoor hier geen sprake is van wijzigingen in de waterhuishouding.

Afvalwater

Het (huishoudelijk) afvalwater van de woning in het plangebied blijft aangesloten op de riolering, conform de bestaande situatie.

Overleg waterbeheerder

Nu sprake is van een afname van bebouwing en verharding, kan er van worden uitgegaan dat er geen waterhuishoudkundige bezwaren bestaan tegen de ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de bestemmingswijziging.

4.10. Wet natuurbescherming

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming) en de Boswet zijn opgegaan in deze overkoepelende wet. Uitgangspunt van de wet is dat beschermde gebieden en soorten niet aangetast mogen worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Gebiedsbescherming

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald.

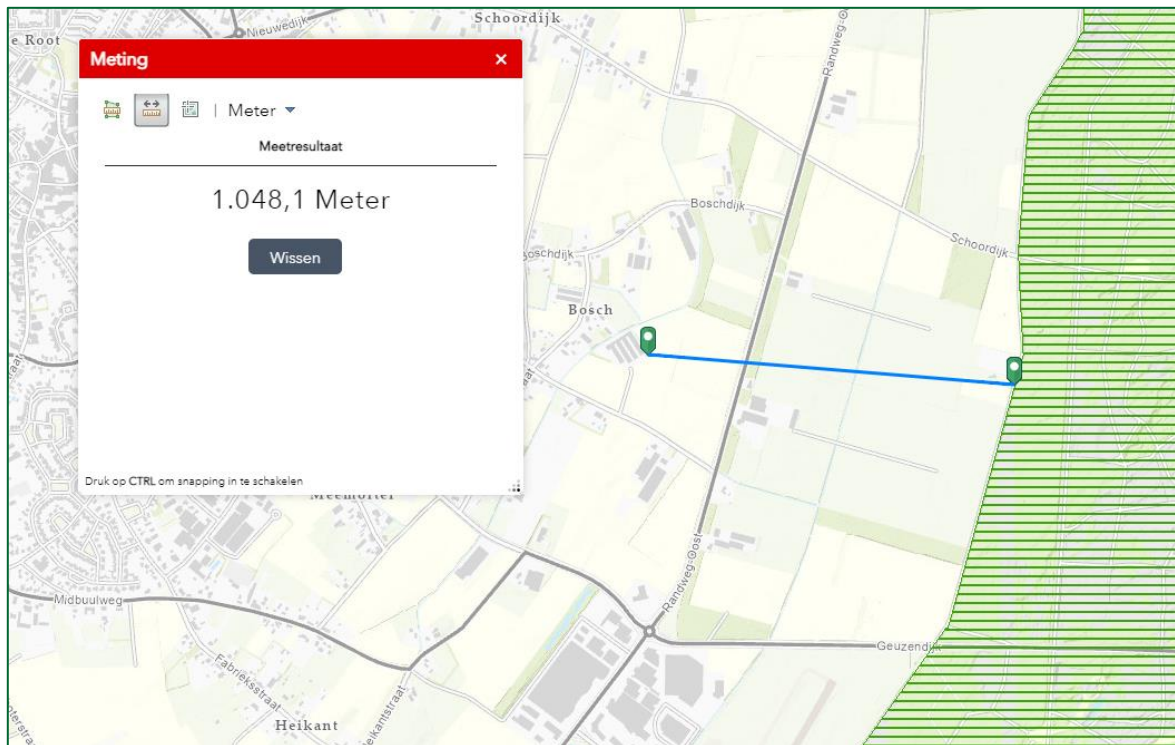
Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Indien een project geen significante gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied, dan gelden geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming

Natura 2000-gebieden en ook andere natuurgebieden kunnen schade ondervinden door diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand (> 1 kilometer) van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diensengevolge verzuring en vermesting) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. Indien een project geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het project een significant gevolg kan hebben.

Op afbeelding 21 is de globale ligging van het plangebied aangeduid, in relatie tot de aangewezen Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied vanaf het plangebied betreft 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven' op een afstand van iets meer dan 1 kilometer in oostelijke richting.



Afbeelding 30. Afstand plangebied – Natura 2000-gebied (bron: provincie Noord-Brabant)

Bij de ontwikkeling is geen sprake van ruimtelijke wijzigingen met een permanent karakter. Uitsluitend de sloop van de loods zou kunnen leiden tot enige effecten op het gebied van geluid en trillingen. Echter gezien de aanwezige ruime afstand kunnen potentiële effecten wegens de aard en omvang van het project reeds kunnen worden uitgesloten.

Stikstof

Voor het effect stikstof geldt dat effecten ook op ruimere afstand (> 1 kilometer) invloed kunnen hebben. Eén en ander is sterk afhankelijk van de type ontwikkeling en daarmee gepaard gaande milieukundige invloed. Binnen het plangebied worden de gebruiksmogelijkheden van een bestaande woning verruimd. Het gebied blijft bestemd voor agrarische doeleinden, met één woning, die door derden bewoond mag worden. Voor het deel van het bouwvlak aan de Boschdijkdwarsstraat wordt het gebruik als intensieve veehouderij uitgesloten. De bouw mogelijkheden wijzigen in die zin, dat in de nieuwe situatie minder bebouwing is toegelaten.

Er is geen sprake van wijziging van emissies door het reeds bestaande gebruik van de bebouwing in het plangebied of verkeersbewegingen. Theoretisch vermindert het aantal verkeersbewegingen naar het bouwvlakdeel aan de Boschdijkdwarsstraat, nu er geen verkeersbewegingen meer plaatsvinden ten behoeve van agrarische bedrijvigheid. Het gebruik en de (ruimtelijke) situatie voor het bouwvlakdeel aan de Bosch blijft geheel ongewijzigd.

Gezien het zeer beperkte karakter van de voorliggende wijziging en de ondergeschikte ruimtelijke impact mag worden aangenomen dat de ontwikkeling geen stikstofdepositie tot gevolg heeft op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en beschermde plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

De ruimtelijke situatie in het plangebied wijzigt beperkt door de sloop van één aanwezig gebouw. Dit gebouw is in 2009 kwalitatief hoogwaardig, geïsoleerd gebouwd. Door de bouwwijze is er geen sprake van kieren, naden of andere doorgangen waardoor gebouwbewonende soorten geen gelegenheid hebben zich in het gebouw te vestigen. De gronden ten noorden en westen van de loods zijn verhard, waardoor met zekerheid kan worden gesteld dat hier geen beschermde plantensoorten voorkomen. De gronden ten zuiden en westen van het gebouw bestaan uit grasland, waar de aanwezige soorten door de mens worden gereguleerd. Beschermde dier- of plantensoorten zijn in of rond de loods dan ook niet aanwezig.

Voor het overige blijft de ruimtelijke situatie ongewijzigd, met uitzondering van de aanplant van enkele bomen in het kader van de landschappelijke inpassing. Deze toevoeging kan positieve invloed hebben op planten- en met name diersoorten.

Gezien de aard van de ontwikkeling en beperkte omvang van de ruimtelijke ingreep, kan een negatieve invloed op planten- en diersoorten in het plangebied worden uitgesloten.

Door de ODZOB is in haar memo van 23 maart 2022 ingestemd met de conclusies naar aanleiding van de toetsing aan de Wet natuurbescherming.

4.11. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief.

Op de Archeologische beleidskaart 2015 zijn aan het plangebied twee verwachtingswaarden toegekend: Categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten) en Categorie 4: gebied met hoge verwachting (deels esdekken). Deze waarderings op de archeologische beleidskaart zijn in het bestemmingsplan doorvertaald in tweedubbelbestemmingen:

- 'Waarde – Archeologie 3': Op basis van deze bestemming is een onderzoek nodig als de bodem dieper dan 50 cm wordt geroerd over een oppervlakte groter dan 250 m²;
- 'Waarde – Archeologie 4': Op basis van deze bestemming is een onderzoek nodig als de bodem dieper dan 50 cm wordt geroerd over een oppervlakte groter dan 500 m².

Met de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de bestaande woning is er geen sprake van verruiming van de bouw mogelijkheden. De situatie aan de Bosch 59 wijzigt niet, terwijl de toegestane bebouwingsomvang voor Boschdijkdwarsstraat 16 afneemt. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemmingen voor het plangebied blijven behouden.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied aan de Boschdijkdwarsstraat - Bosch zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het deel van het bouwvlak, gelegen aan de Boschdijkdwarsstraat, is wel onderdeel van het cultuurhistorisch waardevol element 'Historische geografie vlak buiten Cultuurhistorisch Landschap – Akkercomplex Schoordijk en Bosch', zoals opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart. De status van het element wordt gekarakteriseerd als 'redelijk hoog'.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen significante wijzigingen aangebracht aan de ruimtelijke structuur van Boschdijkdwarsstraat 16 of op grotere schaal het akkercomplex. Door de sloop van de loods worden zichtlijnen naar het achterliggend gebied (weer) meer geopend, hetgeen als een gewenste ontwikkeling wordt beschouwd.

De cultuurhistorische waarden in de omgeving worden dan ook niet aangetast worden door de voorgenomen ontwikkeling.

Door de ODZOB is in haar memo van 23 maart 2022 ingestemd met de conclusies voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

4.12. Verkeer en parkeren

Verkeer

Binnen het plangebied is reeds een woning aanwezig. De gebruiksmogelijkheden van dit pand worden verruimd, in die zin dat derden de woning mogen bewonen. Huisvesting van meerdere huishoudens of kamerverhuur blijft niet toegestaan in de nieuwe situatie. Nu er geen sprake is van een nieuwe woning, zal het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied in de toekomstige situatie nauwelijks wijzigen. Ten opzichte van de oorspronkelijke situatie is sprake van een afname van het verkeer aan de Boschdijkdwarsstraat door het vervallen van de agrarische activiteiten. Er is dan ook sprake van een afname, gezien vanuit de maximale planologische mogelijkheden.

Het Kennisplatform CROW heeft kencijfers opgesteld voor de verkeersgeneratie van diverse functies. Deze kencijfers zijn opgenomen in publicatie 381, december 2018 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De verkeersgeneratie betreft de som van de verkeersproductie en verkeersattractie, of wel het totaal aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal (zowel komend, als vertrekkend).

In de CROW-publicatie wordt onderscheid gemaakt naar functies en naar verstedelijkingsgraad van het gebied en type omgeving. Er wordt echter geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen. Ook op basis van deze handreiking is er dan ook geen wijziging van de verkeersintensiteiten te verwachten.

De huidige en toekomstige verkeersbewegingen van woning en het agrarisch bedrijf kunnen zonder problemen verwerkt worden op respectievelijk de Boschdijkdwarsstraat en de Boschdijk en de direct daaraan grenzende wegenstructuur. De dimensionering van deze wegen is zodanig, dat deze verkeersbewegingen niet tot problemen leiden.

Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie. Voor beide delen van het bouwvlak geldt dat er op eigen terrein ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Aan de Boschdijkdwarsstraat zijn naast een loods en garage ten noordwesten van de woning een dubbele carport en enkele parkeervakken aanwezig.

Het initiatief zal geen negatieve consequenties met zich meebrengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

4.13. Milieueffectrapportage

Door de ODZOB is in haar memo van 23 maart 2022 terecht opgemerkt dat het onderwerp 'milieueffectrapportage' niet was opgenomen in de plantoelichting. Deze omissie wordt hierbij hersteld. Zoals ook gesteld door de ODZOB kan aangenomen worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, of een andere categorie voorkomend in kolom 1 van de C- en/of D-lijst van de bijlage van besluit Milieueffectrapportage. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor dit initiatief.

5. Juridische planopzet

5.1. Planstukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en voorliggende toelichting. Bij de regels en toelichting horen een aantal bijlagen. De verbeelding en regels vormen de juridisch bindende elementen van het plan.

5.2. Verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen in dit plan. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:2000. De uitgangspunten uit de SVBP2012 zijn toegepast bij het tekenen van de bestemmingen en aanduidingen. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Cranendonck hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied. Voor het deel van het bouwvlak, plaatselijk bekend als Bosch 59, blijft de regeling ongewijzigd, uitgaande van het geldend bestemmingsplan en de rechtstreeks werkende regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Voor het deel Boschdijkdwarsstraat 16 wordt de geldende regeling overgenomen met uitzondering van de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Aan dit deel van het bouwvlak wordt de aanduiding 'plattelandswoning' toegevoegd. Vanwege de aangepaste benamingen in de SVBP2012 zijn enkele benamingen beperkt aangepast ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

5.3. Regels

De regels zijn, conform de SVBP2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Bij de opzet van de regels is aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' en daarop volgende herziening. Waar nodig zijn de regels aangepast op grond van recente wet- en regelgeving. Voor het artikel 'Agrarisch' is gebruik gemaakt van het format dat door de gemeente ter beschikking is gesteld.

5.3.1. Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen lezen en toepassen. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (artikel 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden of in dit

plan een specifieke uitleg kennen. De wijze van meten (artikel 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc..

5.3.2. Bestemmingsregels

Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch'. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

Tevens gelden voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Deze bestemmingen, gericht op de bescherming van specifieke elementen, kennen dezelfde opbouw als de genoemde enkelbestemming.

De gebiedsaanduidingen zijn qua begrenzing en regeling overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en de bepalingen uit de IOV. De functieaanduidingen zijn voor het deel van het bouwvlak aan de Boschdijkdwarsstraat aangepast om de gewenste situatie te creëren. In de regels zijn de bepalingen, behorende bij deze aanduidingen, vastgelegd. Tevens is maatwerk toegepast voor het regelen van de toegestane oppervlakte bijgebouwen.

5.3.3. Algemene regels

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

Artikel 5: Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6: Algemene bouwregels

In deze regel is een aantal algemene bepalingen over toegestane bebouwing opgenomen, conform het geldende bestemmingsplan. Hier wordt aandacht geschonken aan bestaande afwijkende maatvoeringen en hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Artikel 7: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de bepalingen die behoren bij de specifieke aanduidingen in het plangebied opgenomen.

Artikel 8: Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde gebruiksregels ten behoeve van een bed en breakfast, ondergeschikt aan de woning.

5.3.4. Overgangs- en slotregels

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

De verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de voormalige bedrijfswoning betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemers, die eigenaar van de betreffende gronden zijn en bewoners van de woning, fungeren als financiële drager van het onderhavige project. Zij hebben voor de plankosten en uitvoering (sloop) de benodigde financiële middelen gereserveerd.

De gemeente beperkt zich tot herziening van het bestemmingsplan. Voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid. Overeenkomstig de bepalingen in hoofdstuk 6 van de Wet ruimtelijke ordening is voor voorliggende ontwikkeling geen exploitatieplan noodzakelijk. Met de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin ook het onderdeel planschade wordt verankerd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De bestemmingswijziging vindt plaats op een perceel dat eigendom is van de initiatiefnemers. De impact van de verruiming van de gebruiksmogelijkheden is voor omwonenden nihil. Het meest zullen zij merken van de door de gemeente vereiste sloop van een bestaand gebouw. Gezien de zeer beperkte invloed mag worden aangenomen dat tegen onderhavig plan geen overwegende bezwaren bestaan.

6.2.1. Dialoog

Initiatiefnemers hebben de omgeving geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Door initiatiefnemers zijn de plannen persoonlijk toegelicht aan omwonenden en vervolgens is één en ander per brief nogmaals uiteengezet (bijlage 5). Naar aanleiding van deze communicatie is door alle benaderde omwonenden aangegeven dat zij geen problemen hebben met de beoogde ontwikkeling.

De terugkoppeling van de dialoog is uit privacy-overwegingen in een separate bijlage aangereikt aan de gemeente.

6.3. Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Boschdijkdwarsstraat 16 en Bosch 59 te Budel' ~~wordt is~~ overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in procedure gebracht. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 25 september 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijze ingediend.

~~De eventuele reacties en resultaten worden in deze toelichting opgenomen. Mochten zienswijzen hiertoe aanleiding geven, dan wordt het bestemmingsplan aangepast. Het bestemmingsplan wordt aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling, waarbij de raad tevens beslist over vaststelling van de ondergeschikte ambtshalve wijzigingen, zoals verwoord in het raadsvoorstel. De raad stelt het bestemmingsplan vast.~~ Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens nog zes weken

voor een ieder ter inzage gelegd. Tijdens deze ter inzage termijn bestaat de mogelijkheid beroep tegen het plan aan te tekenen bij de Raad van State.