

Toelichting bestemmingsplan

Nieuwedijk 24a-28 te Budel

NL.IMRO.1706.BPBG3089-ONT1

Projectlocatie

Nieuwedijk 24a-28, Budel

Omschrijving project

Bestemmingswijziging van 'Recreatie' naar
'Agrarisch'

Projectnummer

DN146.R001

Datum rapportage

20 november 2023

Opgesteld door

Agron Advies B.V.
Pastoor van Schijndelstraat 33a
5469 PS Boerdonk
Tel: 0492-347761
Email: info@agronadvies.nl



Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw bestemmingsplan	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	4
3.	Beleidskader	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4.	Ruimtelijke aspecten	19
4.1	Natuur	19
4.2	Landschappelijke waarden	21
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.4	Ontsluiting en parkeren	25
5.	Milieuaspecten	28
5.1	M.e.r.-beoordeling	28
5.2	Bodem	28
5.3	Water	28
5.4	Geurhinder	29
5.5	Geluid	31
5.6	Bedrijven en milieuzonering	31
5.7	Luchtkwaliteit	33
5.8	Externe veiligheid	34
5.9	Spuitzones gewasbescherming	36
6.	Waterparagraaf	37
6.1	Watertoets	37
6.2	Waterbeleid	37
6.3	Oppervlaktewater	38
6.4	Grondwater	39
6.5	Afvoer hemelwater	40
7.	Uitvoerbaarheid	42
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.2	Economische uitvoerbaarheid	42
8.	Juridische verantwoording	43
8.1	Algemene opzet	43
8.2	Toelichting op de verbeelding	43
8.3	Toelichting op de regels	43

Bijlagen

Bijlage 1	Principebesluit
Bijlage 2	Situatietekening beoogde situatie
Bijlage 3	Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap

Bijlage 4	Berekeningen stikstofdepositie Aeries Calculator
Bijlage 5	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 6	Rapportage verkennend bodemonderzoek
Bijlage 7	Berekening achtergrondbelasting V-stacks gebied
Bijlage 8	Verslag omgevingsdialoog

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Nieuwedijk 24a-28 te Budel (hierna: het plangebied) is een bedrijfswoning met een loods aanwezig.

Hierop is het bestemmingsplan 'Nieuwedijk 24a-28 te Budel' (vastgesteld op 25 september 2018) van de gemeente Cranendonck van toepassing. De locatie heeft de bestemming 'Recreatie' ten behoeve van de realisatie van (bedrijfsmatig te exploiteren) visvijvers met recreatieve nevenactiviteiten. De bedrijfswoning heeft hierin de status gekregen dat bewoning door derden is toegestaan (aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie – bewoning door derden toegestaan'). Doordat deze recreatieve ontwikkeling financieel niet haalbaar bleek, hebben de toenmalige initiatiefnemers besloten de locatie te verkopen.

De initiatiefnemer van het plan is voornemens op de locatie Nieuwedijk 28 een boomkwekerij te vestigen. De huidige recreatieve bestemming dient dan ook te worden gewijzigd in een agrarische (grondgebonden) bedrijfsbestemming, waarbij de bedrijfswoning, die wordt bewoond door een partij die geen binding heeft met het bedrijf, wordt aangeduid als 'plattelandswoning', waar wonen door derden is toegestaan.

Het plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Onderhavige rapportage betreft de toelichting op het bestemmingsplan, waarin wordt onderbouwd dat in de beoogde situatie sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Cranendonck ten oosten van de kern Budel (afstand circa 1,3 kilometer). De percelen waaruit het plangebied bestaat, staan kadastraal bekend als gemeente Budel sectie K, nummers 1049, 1493 en 1494.

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de weg Nieuwedijk, de verbindingsweg tussen Budel en de snelweg A2. In het westen, oosten en zuiden van het plangebied wordt het perceel begrensd door landbouwgronden.

De omgeving van het plangebied is agrarisch van aard. In de directe omgeving zijn voornamelijk agrarische bedrijven gelegen, een enkel niet-agrarisch bedrijf en burgerwoning.

De volgende figuren tonen de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 3: Ligging plangebied

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde ontwikkeling. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de toelichting is van belang als beleidsdocument.

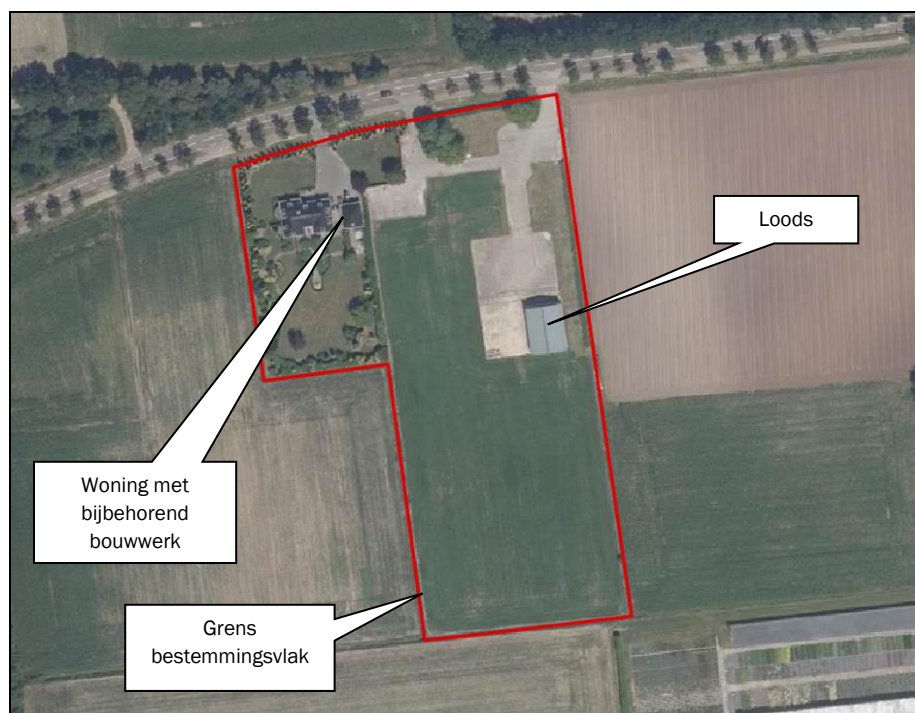
2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied is een bedrijfswoning met een loods (300 m²) aanwezig. Op de locatie is het bestemmingsplan 'Nieuwedijk 24a-28 te Budel' (vastgesteld op 25 september 2018), van de gemeente Cranendonck van toepassing. De locatie heeft de bestemming 'Recreatie' ten behoeve van de realisatie van (bedrijfsmatig te exploiteren) visvijvers met recreatieve nevenactiviteiten. De bedrijfswoning heeft hierin de status van gekregen dat bewoning door derden is toegestaan (aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie – bewoning door derden toegestaan'). Doordat deze recreatieve ontwikkeling financieel niet haalbaar bleek, hebben de toenmalige initiatiefnemers besloten de locatie te verkopen.

Op een gedeelte van het perceel van de bedrijfswoning zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening Buitengebied' van toepassing. Hierop rust de enkelbestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' (zie figuur 8 verderop in deze toelichting).

In de volgende figuur wordt een impressie gegeven van de bestaande situatie.



Figuur 4: Luchtfoto bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om de herontwikkeling van de locatie Nieuwedijk 24a-28 mogelijk te maken.

De initiatiefnemer van het plan is voornemens op de locatie Nieuwedijk 28 een boomkwekerij te vestigen. De huidige recreatieve bestemming dient dan ook te worden gewijzigd in een agrarische (grondgebonden) bedrijfsbestemming, waarbij de bedrijfswoning, die wordt bewoond door een partij die geen binding heeft met het bedrijf, wordt aangeduid als bedrijfswoning waar gebruik door derden is toegestaan (plattelandswoning).

Het vigerend (recreatieve) bestemmingsvlak wordt verkleind van 2,0 hectare naar 1,5 hectare. Het gedeelte van het agrarisch bestemmingsvlak dat bij de woning hoort bedraagt 0,56 hectare en het deel dat ten behoeve van de boomkwekerij wordt gebruikt circa 0,94 hectare.

De maximaal te bebouwen oppervlakte bedraagt 750 m² (de huidige loods (300 m²) inclusief een toekomstige uitbreiding van de loods (450 m²)). Daarbij zijn ten behoeve van de boomteelt teeltondersteunende voorzieningen noodzakelijk binnen het agrarisch bouwvlak.

De bedrijfswoning (Nieuwedijk 24a) blijft in eigendom van de huidige bewoners, waarbij, net als momenteel het geval is, bewoning door derden toegestaan dient te worden. Alleen de functieaanduiding wordt gewijzigd van 'specifieke vorm van recreatie – bewoning door derden toegestaan' in 'plattelandswoning'.

Ten slotte wordt de tuin behorende bij de bedrijfswoning, waarvan nu een gedeelte buiten het huidige recreatieve bestemmingsvlak is gelegen, binnen het agrarische bestemmingsvlak (bouwvlak) gelegd.

De volgende figuur toont de beoogde situatie.



Figuur 5: Tekening beoogde situatie

Het plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de SVIR is geen specifiek beleid opgenomen voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de Nota van Toelichting bij het besluit wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

De ontwikkeling maakt geen extra ruimtebeslag mogelijk; het huidige bestemmingsplan maakt een oppervlakte van 750 m² aan bedrijfsbebouwing mogelijk; in onderhavig plan wordt deze oppervlakte niet overschreden. Ook is er geen sprake van uitbreiding van het bouwperceel; dit wordt juist verkleind van 2,0 hectare naar 1,5 hectare. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wel dient bij een functiewijziging te worden beoordeeld of deze substantieel is. De recreatieve bedrijfsfunctie wordt gewijzigd in een agrarische bedrijfsfunctie ten behoeve van de ontwikkeling van een boomkwekerij. De functiewijziging kan als niet-substantieel worden beschouwd. Verdere toetsing aan de Ladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

Ten aanzien van de landbouw wordt gestreefd dat in 2050 de bestaande problemen in de fysieke leefomgeving opgelost. De landbouw produceert op een duurzame manier en onze natuur en landschappen zijn veerkrachtig en aantrekkelijk. De bodem-, water en luchtkwaliteit zijn weer gezond.

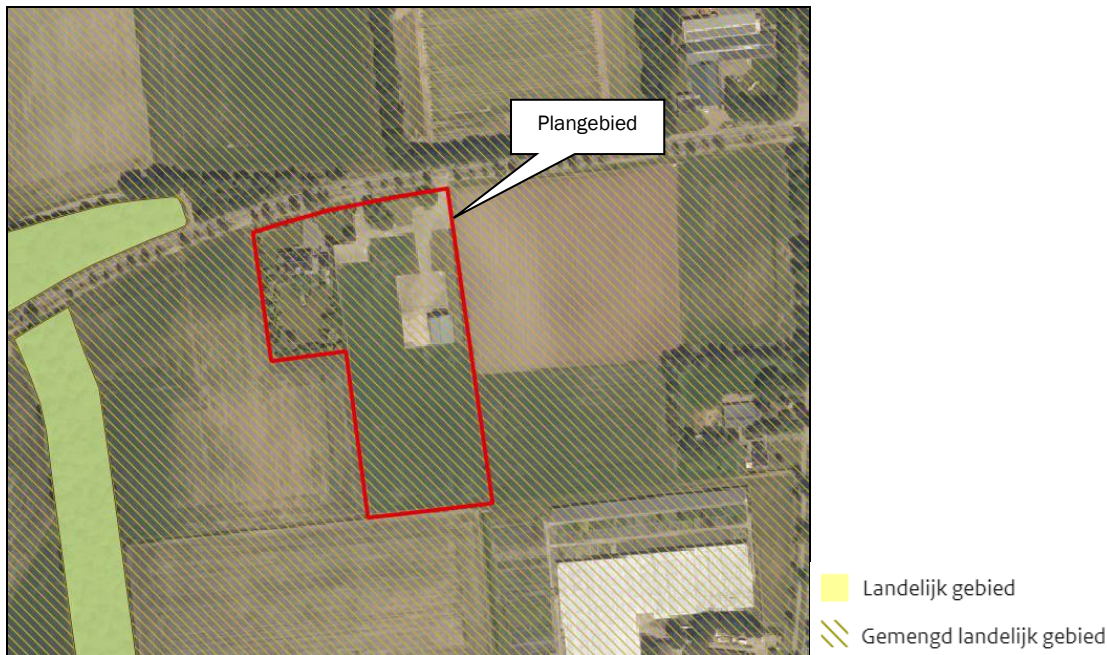
Dankzij investeringen in natuur, verdrogingsbestrijding, bodem, waterkwaliteit, een groene (natuurrijke) inrichting van woon- en werkgebieden en het terugdringen van emissies uit landbouw en industrie is zowel de menselijke leefomgeving als die voor flora en fauna verbeterd. Dit leidt tot een goed welbevinden en een grote soortenrijkdom.

De ontwikkeling past binnen het beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerde versie 1 augustus 2023), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'landelijk gebied' en 'gemengd landelijk gebied' (zie volgende figuur).



Figuur 6: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (plangebied rood omkaderd)

Tot het gemengd landelijk gebied behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van Natuur Netwerk Nederland, ecologische verbindingszone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert.

Verder is de locatie gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied'. Deze is gerelateerd aan de veehouderij. Aangezien het hier geen ontwikkeling van de veehouderij betreft, zijn deze regels niet van toepassing.

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.54 Grondgebonden teelt in Gemengd landelijk gebied.
- Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied;
- Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen.

Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten. Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Het bestaande bestemmingsvlak wordt verkleind van 2,0 hectare naar 1,5 hectare, waardoor het ruimtebeslag wordt verkleind tot het hoogst noodzakelijke. De maximaal te bebouwen oppervlakte bedraagt 750 m² (de huidige loods inclusief een toekomstige (uitbreiding van de) loods). De rest van het

bouwperceel wordt ingevuld met de noodzakelijke voorzieningen als erfverharding en teeltondersteunende voorzieningen.

De bedrijfswoning (Nieuwedijk 24a) krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning', waarbij bewoning door derden toegestaan is (deze situatie wijzigt niet ten opzichte van de huidige situatie).

Het betreft een in het gebied passende functie. De omgeving waarin de locatie is gelegen is overwegend agrarisch van karakter, waar agrarische bedrijven ruimte krijgen tot ontwikkeling. De vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Voor de locatie wordt reeds langere tijd gezocht naar een passende functie. De oorspronkelijke agrarische bestemming is een aantal jaren geleden gewijzigd in een recreatieve bestemming ten behoeve van de vestiging van een recreatiebedrijf. Dit plan is door omstandigheden echter niet van de grond gekomen. Derhalve is gezocht naar een nieuwe functie en krijgt de locatie weer een agrarische bestemming. Door deze functie wordt de locatie weer gebruikt en wordt leegstand van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing voorkomen.

De maximale oppervlakte wordt vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Vanuit oogpunt van duurzaamheid wordt bij de nieuw op te richten bebouwing enkel gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen.

De teelt van de bomen wordt geheel in eigen beheer uitgevoerd met constante aandacht voor elke boom en een zorgvuldige begeleiding. Hierbij worden in het kader van onkruid- en ziektebestrijding veelal biologische technieken en bestrijdingsmiddelen gebruikt.

Binnen de inrichting zal worden voorzien in de eigen energiebehoefte (door middel van onder andere zonnepanelen), Daarnaast zal het hemelwater binnen de inrichting opgevangen worden en deels worden hergebruikt ten behoeve van het beregenen van de kwekerijgronden.

Het plan draagt op die manier bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan een goede omgevingskwaliteit door de beplanting ten behoeve van de landschappelijke inpassing, die de locatie aan het zicht onttrekt vanuit het omliggende landschap.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving 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.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

De recreatieve bestemming dient te worden gewijzigd in een agrarische (grondgebonden) bedrijfsbestemming ten behoeve van de vestiging en ontwikkeling van een boomkwekerij.

Het bestaande bouwperceel wordt verkleind van 2,0 hectare naar 1,5 hectare. De bebouwingsmogelijkheden worden hierdoor beperkt tot het hoogstnoodzakelijke. De bestaande bedrijfsbebouwing (300 m²) blijft volledig gehandhaafd en kan worden uitgebreid tot maximaal 750 m². De eventuele uitbreiding van de loods wordt tegen of in de nabijheid van de bestaande loods gerealiseerd,

waardoor de bebouwing wordt geclusterd binnen het bouwvlak. De rest van het bouwperceel wordt ingevuld met noodzakelijke voorzieningen als erfverharding en teeltondersteunende voorzieningen. Aan de bedrijfswoning wijzigt niets in de beoogde situatie, waarbij gebruik door derden blijft gehandhaafd (in de vorm van een plattelandswoning).

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd dat een verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk is.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking. Ook wordt de mogelijkheid geboden om een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te storten.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan.

Het provinciale beleid is vertaald in de regionale Landschapsinvesteringsregeling (LIR) De Kempen. De gemeente Cranendonck hanteert de basisprincipes uit de LIR, maar gebruikt voor de bepaling van de grondwaarden eigen ervaringscijfers.

Hierbij is de landschappelijke inpassing een basisvereiste en kwaliteitsverbetering een vorm van tegenprestatie op basis waarvan een surplus wordt bereikt ten aanzien van de omgevingskwaliteit.

Conform de Landschapsinvesteringsregeling valt de ontwikkeling aan de Nieuwedijk 24a-28 binnen de categorie 'Bestemmingswijziging van een niet-agrarische bedrijfsbestemming of van een bestemming 'wonen met aanduiding voormalig agrarische bedrijf (vab)' naar een agrarisch bedrijf (agrarisch bouwvlak niet groter dan niet-agrarisch bestemmingsvlak)'.

Voor de bepaling of er sprake is van een waardevermeerdering van de gronden en daarmee een verplichte forfaitaire investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap is een berekening opgesteld (zie bijlage). Op basis van de berekening is er sprake van een waardevermeerdering van de gronden van € 27.813,-. De verplichte investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt € 5.562,60 (20%).

De kwaliteitsinvestering in het landschap wordt gevonden in het aanbrengen van beplanting rondom de locatie en het daarbij behorende grondwerk. De hoogte van de werkelijke investering bedraagt circa € 19.000,-. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat te vinden is in de bijlage.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting die de aanleg, duurzame instandhouding en beheer van de beplanting borgt. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Artikel 3.54 Grondgebonden teeltbedrijf in Landelijk gebied

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande en nieuwe grondgebonden teeltbedrijven in landelijk gebied.

1) Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de ontwikkeling van een teeltbedrijf op een bestaand bouwperceel of in de uitbreiding van een bouwperceel waarbij:

- a. de bouw of uitbreiding van een teeltondersteunende kas is toegestaan tot ten hoogste 5.000 m²;
Er is geen sprake van een kas op de locatie en er vindt geen kassenbouw plaats.
- b. de bouw of uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen is toegestaan tot ten hoogste 3 hectare.
Permanente teeltondersteunende voorzieningen worden in het bestemmingsplan slechts mogelijk gemaakt binnen het bouwvlak. Dit is kleiner dan 3 hectare.

2) In afwijking van het eerste lid, onder b, kan een bestemmingsplan de bouw of uitvoering van meer dan 3 hectare permanente teeltondersteunende voorzieningen toelaten als:

- a. dit past bij het ontwikkelingsperspectief van het gebied, waarbij ook een mogelijke functie van het gebied voor klimaatadaptieve maatregelen is betrokken;
- b. de percelen niet in Aardkundig waardevol gebied liggen;
- c. de effecten van de ontwikkeling op het water- en bodemsysteem en omliggende waarden worden afgewogen;
- d. maatregelen worden getroffen en geborgd waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan een waterrobuuste inrichting van het gebied en een verstoring van de hydrologische situatie ter plaatse wordt gemitigeerd; en
- e. juridisch en financieel is geborgd dat de voorzieningen na afloop van het gebruik worden verwijderd.

Er is geen sprake van meer dan 3 hectare permanente teeltondersteunende voorzieningen.

3) In afwijking van Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, eerste Lid, onder c, kan een bestemmingsplan dat van toepassing is op Landelijk gebied voorzien in permanente teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwperceel van het teeltbedrijf, als:

- a. de voorzieningen geconcentreerd worden en aansluiten op een bouwperceel;
- b. dit past binnen het ontwikkelingsperspectief van het gebied, waarbij ook een mogelijke functie van het gebied voor klimaatadaptieve maatregelen is betrokken;
- c. is voldaan aan Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. is voldaan aan de voorwaarden uit het eerste of tweede lid.

In het bestemmingsplan worden geen teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwperceel mogelijk gemaakt.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als dit past binnen de voorwaarden die

voor die functie zijn opgenomen of in geval van nieuwe bebouwing er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

Voor een aantal veel voorkomende ontwikkelingen is afwijking mogelijk van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Het gaat om vervangende bouw binnen het bouwperceel als overtollige bebouwing wordt gesloopt en de bestaande woning feitelijk en juridisch wordt opgeheven; de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing; bestemmingswijziging van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning.

In onderhavig plan is geen sprake van een voormalige bedrijfswoning aangezien op het perceel een agrarische functie wordt uitgeoefend. De bedrijfswoning is in de vigerende planologische situatie reeds aangeduid als bedrijfswoning waar gebruik door derden is toegestaan. De aanduiding wordt wel gewijzigd in 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning'. Deze situatie wijzigt niet in onderhavig plan.

Conclusie

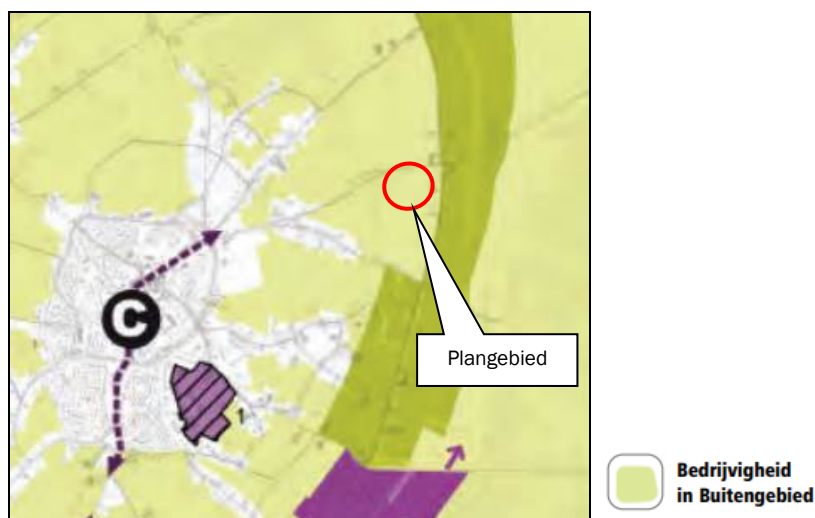
Het initiatief voldoet aan de regels uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Cranendonck 2009-2024

De Structuurvisie Cranendonck 2009-2024 is op 7 juli 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Cranendonck op het gebied van wonen en leven, werken en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg. De gemeente zet zich in om te komen tot een rustieke en fijne leef- en woonomgeving. De zes kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken.

Volgens de themakaart 'Bedrijvigheid met beleid' is het plangebied gelegen binnen het gebied 'bedrijvigheid in buitengebied' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede kaart 'Bedrijvigheid met beleid' Structuurvisie Cranendonck 2009-2024

In het deelgebied 'bedrijvigheid in buitengebied' is het mogelijk om agrarisch en niet-agrarische (neven)activiteiten op te starten bij bedrijven binnen het gehele buitengebied. Tevens is het in het buitengebied mogelijk om agrarische, agrarisch technische en/of agrarisch verwante bedrijvigheid en paardenhouderijen te starten op VAB-locaties van een vrijkomend agrarisch bedrijf.

Onderhavige ontwikkeling ziet op de vestiging van agrarische grondgebonden bedrijf op een voormalige agrarische bedrijfslocatie in het buitengebied. De ontwikkeling past binnen het beleid uit de structuurvisie.

3.3.2 Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck

In december 2019 heeft de gemeenteraad van Cranendonck het beleidskader 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck' vastgesteld. De gemeente heeft met vaststelling van dit beleidskader een fundament gelegd om in overleg te gaan over nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. Het beleid geeft ruimte voor maatwerk en ruimte om te experimenteren. Het ontwikkelperspectief biedt een nieuwe koers voor het Cranendoncks buitengebied. Nieuwe initiatieven worden niet meer zozeer getoetst, maar er wordt afgewogen of de initiatieven bijdragen aan de omgevingskwaliteit (gebiedswaarden, milieuaspecten) en de ambitie om een mooi, gezond, bereikbaar, veilig en duurzaam buitengebied te realiseren. De gemeente heeft ambities geformuleerd voor het buitengebied en een beoordelingskader opgesteld om te kunnen bepalen op welke wijze het plan aansluit bij het ontwikkelperspectief. De ambities zijn een Mooi, Gezond, Bereikbaar, Veilig en Duurzaam buitengebied.

Afwegingsaspecten

Bij nieuwe ontwikkelingen en plannen dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd op welke wijze deze aansluiten bij het Ontwikkelperspectief. Daarbij wordt beoordeeld:

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

De agrarische sector is één van de belangrijkste economische en landschappelijke dragers van het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Door de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Recreatie' in 2018 is in feite invulling gegeven aan een VAB-locatie. Echter, doordat de plannen ten aanzien van het recreatieve bedrijf om redenen geen doorgang hebben gevonden, is onderhavig plan ontstaan waarbij de locatie weer een agrarische functie krijgt. Daarmee wordt verloedering van leegstaande locaties voorkomen waarmee een bijdrage wordt geleverd aan een veilig buitengebied.

De locatie wordt als het ware weer hergebruikt ten behoeve van agrarische doeleinden. De bestaande loods zal worden gebruikt ten behoeve van de boomteeltactiviteiten en worden uitgebreid aangezien de beperkte omvang van de bestaande loods niet toereikend is voor de gewenste te ontplooien activiteiten. De wenselijke grootte van de agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt 750 m². Deze maximale oppervlakte zal worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast wordt het bouwperceel verkleind, waardoor het ruimtebeslag wordt verkleind tot het hoogstnoodzakelijke. Door de bouwmogelijkheden te beperken wordt een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en daarmee met een mooi buitengebied. De rest van het bouwperceel van 0,94 hectare (locatie Nieuwedijk 28) wordt ingevuld met de noodzakelijke voorzieningen als erfverharding en teeltondersteunende voorzieningen (containervelden).

Vanuit het oogpunt van duurzaamheid wordt bij de nieuw op te richten bebouwing enkel gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen. Bij de uitwerking van het ontwerp van het gebouw wordt rekening gehouden met de beeldkwaliteit van de omgeving.

De teelt van bomen wordt geheel in eigen beheer uitgevoerd met constante aandacht voor elke boom en een zorgvuldige begeleiding. Hierbij worden in het kader van de onkruid- en ziektebestrijding veelal biologische technieken en bestrijdingsmiddelen gebruikt.

Binnen de inrichting zal worden voorzien in de eigen energiebehoefte (door middel van onder andere zonnepanelen), Daarnaast zal het hemelwater binnen de inrichting opgevangen worden en deels worden hergebruikt ten behoeve van het beregenen van de kwekerijgronden.

- 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;
 - omgevingsdialoog.

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

De functie past in het gedeelte van het buitengebied waarin de locatie is gelegen. De omgeving waarin de locatie is gelegen is overwegend agrarisch van karakter, waar agrarische bedrijven ruimte krijgen tot ontwikkeling. De vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Het landschap ter plaatse bestaat uit relatief grootschalige, rechthoekige landbouwpercelen. De landschapselementen die hier zijn gelegen betreffen voornamelijk lijnvormige elementen die perceelgrenzen of watergangen begeleiden. Door het aanbrengen van lijnvormige beplantingselementen wordt de bestaande structuur van het landschap versterkt.

De locatie heeft geringe cultuurhistorische waarden; deze worden niet aangetast door de nieuwe functie (zie hoofdstuk 4.3). Verder is de locatie deels gelegen in een gebied met een lage en deels in een gebied met een hoge verwachting (zie onderbouwing in hoofdstuk 4.3).

Gezien de activiteiten die worden verricht in de beoogde situatie is het effect op de omgeving zeer gering. De verkeersgeneratie neemt af ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden (recreatief bedrijf). Ten aanzien van de aspecten geur, luchtkwaliteit en geluid wordt in hoofdstuk 5 onderbouwd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving en ter plaatse van de woning aan de Nieuwedijk 24a.

Verbetering omgevingskwaliteit: positief kwaliteitssaldo

Het Ontwikkelperspectief heeft als uitgangspunt dat bij elk initiatief/ontwikkeling de omgevingskwaliteit van het buitengebied versterkt wordt. Een ontwikkeling moet tot gevolg hebben dat er een positief kwaliteitssaldo ontstaat. Dit kan op verschillende manieren, afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief en de impact daarvan op de omgeving.

Uitgangspunten hiervoor zijn:

- ontstening/ sloop van overtollige bouwwerken, verharding;
- behoud en versterking van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- het leveren van een extra bijdrage aan de omgevingskwaliteit. Hierbij is een bijdrage aan kwaliteitsverbetering méér dan landschappelijke inpasing. Landschappelijke inpassing is een basis vereiste. Kwaliteitsverbetering is een vorm van tegenprestatie op basis waarvan een surplus wordt bereikt ten aanzien van de omgevingskwaliteit.

Onderhavig initiatief leidt niet tot de sloop van overtollige bebouwing, maar wel tot inperking van de bebouwingsmogelijkheden op het bouwperceel, vergeleken met de bouw mogelijkheden in het vigerend bestemmingsplan. Op het perceel is naast de bedrijfswoning met bijbehorend bouwwerk een loods tot maximaal 750 m² mogelijk. Indirect zorgt het plan voor een ontstening van het buitengebied.

De kwaliteitsinvestering in het landschap wordt verder gevonden in het aanbrengen van beplanting ten behoeve van een landschappelijke inpassing rondom de locatie. Door een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf levert de ontwikkeling een positief kwaliteitssaldo aan het buitengebied.

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 we de inpasbaarheid van een ontwikkeling willen afwegen, is het van belang om het vertrekpunt te bepalen. Elke ontwikkeling 'vertrekt' vanuit een (juridisch) bestaande situatie. Ten alle tijden 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.

In onderhavige situatie is geen sprake van afsplitsing van de bedrijfswoning; de bedrijfswoning blijft namelijk tot het bedrijf en zijn activiteiten behoren. Echter, in de bedrijfswoning wordt gebruik door derden toegestaan middels een specifieke aanduiding ('specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning'). Gelet op de huidige planologische status van de woning (bewoning door derden is reeds toegestaan) is in feite sprake van een voortzetting van het gebruik door derden en daarmee van een acceptabele situatie.

Initiatiefnemer is de (toekomstige) eigenaar van de gronden en gebouwen waar beoogde ontwikkeling plaatsvindt.

In hoofdstuk 5 wordt onderbouwd dat de ontwikkeling geen beperkingen oplevert voor omliggende functies.

- **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 business-case 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.

De boomkwekerij die zich op de locatie Nieuwedijk 28 wil vestigen betreft een bestaand bedrijf met een financieel gezonde bedrijfsvoering. De vestiging van het vollegrondsteeltbedrijf op de goed ontsloten locatie aan de Nieuwedijk kan dan ook worden beschouwd als een realistisch plan. Voor wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid is door de initiatiefnemers een dialoog met de omgeving gevoerd waarbij draagkracht voor het plan is ontwikkeld. Een verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage.

- **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 boomkwekerij wordt gevestigd in een van oorsprong agrarisch gebied. Het grondgebruik ter plaatse en in de omgeving is overwegend agrarisch. De bebouwingsmogelijkheden worden beperkt doordat het bouwperceel wordt verkleind tot het hoogstnoodzakelijke.

De bestaande bebouwing binnen dit verkleinde bouwperceel wordt uitgebreid tot een oppervlakte van maximaal 750 m². Daardoor ontstaat een clustering van bebouwing. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Door middel van beplanting wordt het initiatief landschappelijk ingepast in de omgeving, waarbij aansluiting wordt gezocht bij het type landschap en de oorspronkelijke landschapsstructuur. Daarnaast wordt de nieuwe (en bestaande) bebouwing op een dergelijke manier vormgegeven (materialen en kleurgebruik) dat er sprake is van een passende beeldkwaliteit.

De ontwikkeling is inpasbaar in haar omgeving. Zoals beschreven is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De locatie wordt landschappelijk ingepast.

3.3.3 Beleidskader afsplitsen bedrijfswoningen buitengebied gemeente Cranendonck

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

Het beleidskader voor afsplitsing maakt onderscheid in locaties met de wens tot afsplitsing van bedrijfswoningen bij agrarische bedrijven en bedrijfswoningen bij andere functies/ niet-agrarische bedrijven. Uitgangspunt hiervoor is de actuele planologische situatie van de locatie (dat wil zeggen de woning en de bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen binnen hetzelfde bestemmingsvlak).

In het beleid wordt aangegeven dat indien op een locatie duurzame voorzetting van een agrarisch bedrijf mogelijk is, er geen medewerking wordt verleend aan afsplitsing. Voor situaties op duurzame agrarische locaties waar splitsing privaatrechtelijk al heeft plaatsgevonden vóór 31 december 2019, wordt éénmalig een uitzondering gemaakt. Indien een burgerwoning op een dergelijke locatie vóór deze datum privaatrechtelijk is gerealiseerd, kan ten behoeve van een burgerwoning door derden het instrument 'plattelandswoning' worden ingezet.

Dat deze aanduiding in de vigerende regeling wordt overgenomen, echter vanwege de agrarische bestemming nu de aanduiding plattelandswoning betreft. Dien ten gevolge een toets aan het beleidskader niet noodzakelijk is.

In het vigerend bestemmingsplan is de bedrijfswoning aangeduid met 'specifieke vorm van recreatie – bewoning door derden toegestaan' waarmee gebruik door derden reeds is toegestaan in het vigerend planologisch-juridisch kader. Er is dan ook sprake van een bestaande situatie voordat het beleidskader is werking trad en daarmee sprake van een voortzetting van het reeds toegestane gebruik (door derden) onder de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning'.

Het voortzetten van deze situatie onder een agrarische bestemming heeft geen milieuhygiënische belemmeringen tot gevolg.

3.3.4 Bestemmingsplan 'Nieuwedijk 24a-28 te Budel'

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Nieuwedijk 24a-28 te Budel' (vastgesteld op 25 september 2018), van de gemeente Cranendonck van toepassing. De locatie heeft de bestemming 'Recreatie' ten behoeve van de realisatie van (bedrijfsmatig te exploiteren) visvijvers met recreatieve nevenactiviteiten. De bedrijfswoning heeft hierin een aanduiding gekregen dat bewoning door derden is toegestaan (aangeduid als 'specifieke vorm van recreatie – bewoning door derden toegestaan') (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart vigerend bestemmingsplan

Op een gedeelte van het perceel van de woning zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening Buitengebied' van toepassing. Hierop rust de enkelbestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Het plan is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve een herziening van het bestemmingsplan plaats te vinden.

Op 5 oktober 2021 heeft de gemeenteraad besloten onder voorwaarden in te stemmen met het ingediende formele verzoek, onder de volgende voorwaarden:

1. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten;
2. In het bestemmingsplan wordt het volgende opgenomen:

- a. Om verrommeling te voorkomen, wordt het opslaan van materialen en gronden, op het buitenterrein in principe uitgesloten. Onder strikte voorwaarden, zoals een landschappelijke inpassing, kan dit beperkt worden toegestaan;
- b. Buiten het bouwvlak wordt het hebben van (tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen met een ruimtelijke impact (zoals wandelkappen, schaduwhallen, afdekfolies, tunnelkassen of andere gelijksoortige voorzieningen) uitgesloten;
- c. De bebouwd oppervlakte wordt gemaximeerd tot 750 m².

Voor het genomen besluit wordt verwezen naar de bijlage.

De recreatieve bestemming wordt gewijzigd in een agrarische (grondgebonden) bedrijfsbestemming. Het bestaande bouwperceel wordt verkleind van 2,0 hectare naar 1,5 hectare (waarbij de verharding en bestaande bebouwing binnen het bouwvlak dienen te blijven liggen). Het gedeelte van het agrarisch bestemmingsvlak dat bij de bedrijfswoning hoort bedraagt 0,56 hectare en het deel dat ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering wordt gebruikt 0,94 hectare.

De maximaal te bebouwen oppervlakte bedraagt 750 m² (de huidige loods inclusief een toekomstige (uitbreiding van de) loods). Daarbij zijn ten behoeve van de boomteelt teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak noodzakelijk (zoals containervelden).

De bedrijfswoning (Nieuwedijk 24a) krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning', waarmee gebruik door derden wordt toegestaan.

Ten slotte dient de tuin behorende bij de bedrijfswoning, waarvan nu een gedeelte buiten het huidige recreatieve bestemmingsvlak is gelegen, binnen het agrarische bestemmingsvlak te worden gesitueerd.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

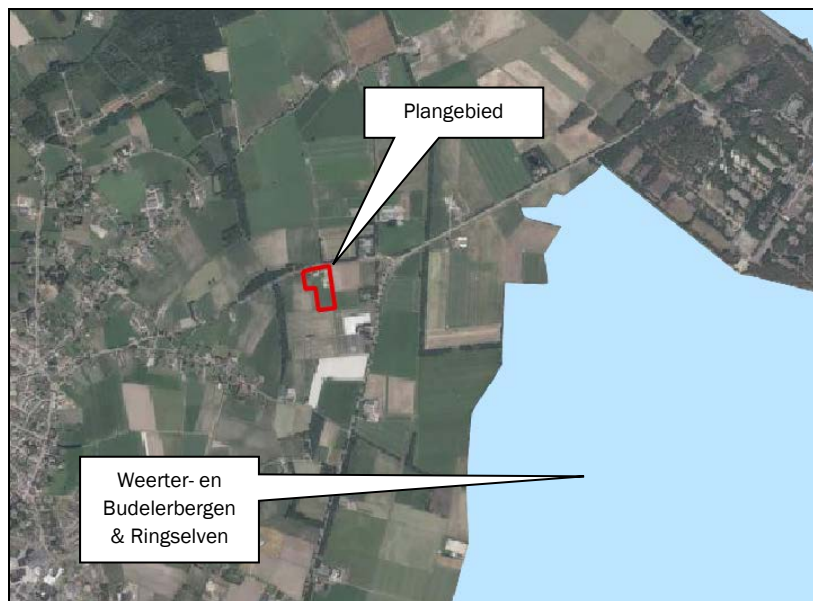
4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Nederlandse Natura2000-gebied betreft Weerter- en Budelerbergen & Ringselven op een afstand van circa 900 meter (zie volgende figuur).



Figuur 9: Ligging Natura2000-gebieden

Stikstofdepositie

Een belangrijke versturende factor van Natura2000-gebieden vormt vermesting/verzuring als gevolg van de uitstoot van stikstof.

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een berekening gemaakt met het programma Aerius Calculator van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase van de boomkwekerij en de woning. In de bijlage zijn de invoergegevens en resultaten van de berekeningen toegevoegd.

De berekening laat zien dat er geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Daarnaast zijn geen significante effecten te verwachten op de gebieden als gevolg van de overige versturende factoren.

Door de herbestemming van de locatie zijn significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van soorten en habitats die voorkomen in omringende Natura2000-gebieden uitgesloten.

Natuur Network Brabant

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

Het meest nabijgelegen natuurgebied behorende tot Natuur Network Brabant is gelegen op een afstand van circa 70 meter ten noordwesten van het plangebied. Dit betreft een bosperceel gelegen aan de watergang Weergaaf (zie volgende figuur).



Figuur 10: Ligging Natuur Network Brabant-gebieden in omgeving plangebied

De herbestemming leidt niet tot aantasting c.q. doorkruising van de Natuur Network Brabant-gebieden.

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen,

maar wel bescherming behoeven: vogels, internationaal beschermde soorten en overige beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

Toetsing plangebied

In relatie tot de Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- De locatie heeft geen kenmerkende specifieke natuurwaarden die planologisch zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan en in stand dienen te worden gehouden of extra zorg behoeven. Ook liggen de gebieden behorende tot Natuur Netwerk Brabant op ruime afstand van het plangebied;
- De gronden binnen het plangebied zijn deels verhard en momenteel deels agrarisch in gebruik. Gelet op de intensieve bewerking en het gebruik zijn de gronden niet geschikt als biotoop voor beschermde soorten en is het zeer onwaarschijnlijk dat in de directe omgeving beschermde soorten voorkomen;
- Er worden geen gebouwen gesloopt. Er worden dan ook geen potentiële rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten vernietigd;
- Eventuele toekomstige bouwactiviteiten zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving;
- Door de aanplant ten behoeve van de landschappelijke inpassing worden nieuwe rust- en verblijfplaatsen gecreëerd voor diverse soorten flora en fauna.

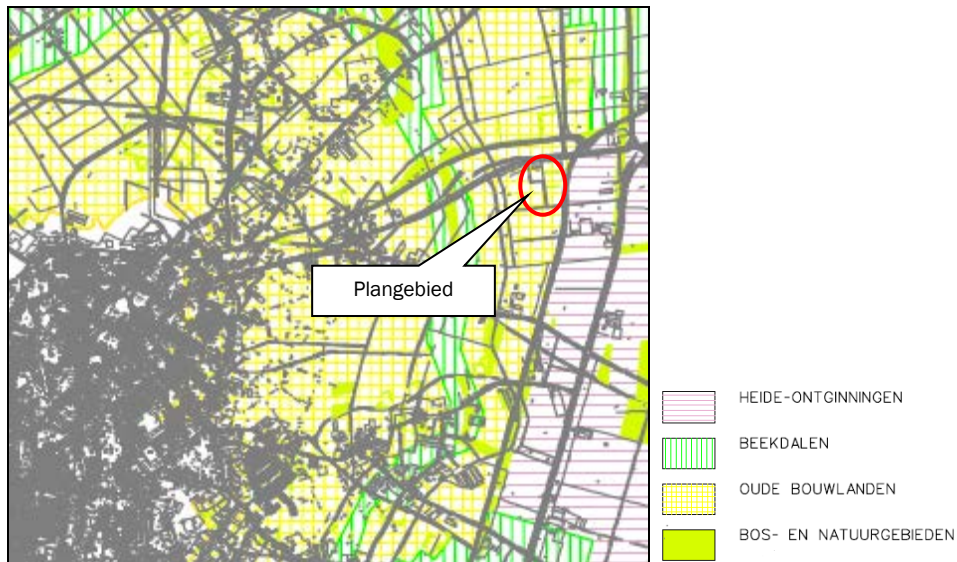
In het kader van de algemene zorgplicht wordt aanbevolen om de bouwwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaats vinden (maart-september). Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaand aan de bouwactiviteiten onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels.

De ontwikkeling heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten. De geplande activiteiten leiden dan ook niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing van de wet is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.2 Landschappelijke waarden

In juni 2006 heeft de gemeenteraad van Cranendonck het landschapsbeleidsplan vastgesteld. Het landschapsbeleidsplan geeft een visie op de meest gewenste ontwikkeling van het landschap en stelt daartoe de planning van de gewenste inrichtings- en beheersmaatregelen vast. Het gaat daarbij vooral om de veiligstelling en accentuering van bestaande landschappelijke en ecologische kwaliteiten en, waar nodig, om het ontwikkelen van nieuwe. Hiertoe is de in het landschapsbeleidplan neergelegde visie nader uitgewerkt in een pakket concrete maatregelen, waarmee de gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk gestalte kan krijgen. De algemene doelstelling luidt: het realiseren van een ruimtelijke structuur, die recht doet aan een herkenbaar ruimtelijk patroon en de ecologische samenhang van het landelijk gebied en daarnaast binnen de randvoorwaarden van deze structuur passende ontwikkelingsruimte biedt voor functies, die er voorkomen.

In het Landschapsbeleidsplan is het plangebied gelegen binnen landschapstype 'oude bouwlanden' (zie volgende figuur).



Figuur 11: Uitsnede kaart 'Landschapsbeleidsplan'

De oude bouwlanden bestaan uit een dikke humus houdende laag ontstaan door het eeuwenlang bemesten en omploegen van de gronden. Door de intensieve bewerkingen liggen de akkers meestal hoger en boller dan de omgeving.

Oud bouwland is te herkennen aan de vrij kleine onregelmatige blokvormige verkaveling en bochtige wegenstructuur. De akkercomplexen komen voor in kleine open eenheden, onderling gescheiden door singels en lanen met (vaak) zware laanbeplantingen van eiken, beuken of esdoorns.

De groenstructuur moet zich beperken tot laanbomen en erfbeplanting langs wegen en paden en/of geconcentreerd aan de bebouwing of op de randen van de kavels. De openheid naar de bolle akkers dient behouden te blijven.

De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij qua opzet en omvang wordt aangesloten bij de bestaande landschappelijke structuren en oorspronkelijk voorkomende soorten.



Figuur 12: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Het zicht vanuit de weg Nieuwedijk richting het achterliggende open landschap wordt zoveel mogelijk gehandhaafd.

De grenzen van de inrichting worden landschappelijk ingepast door middel van een brede beukenhaag (500 m¹).

Aangezien de gronden binnen het bouwvlak en de gronden ten zuiden daarvan worden gebruikt ten behoeve van de teelt van bomen, is het vanuit de bedrijfsvoering wenselijk zo min mogelijk schaduwwerking te creëren door het aanbrengen van beplanting. Om deze reden is gekozen voor een haag. Deze haag zorgt daarbij voor zo min mogelijk inbreuk op het vrij open landschap. Ook wordt een haag aangebracht rondom de tuin van de woning Nieuwedijk 24a (140 m¹).

Daarnaast wordt aan de oostzijde van de bestaande loods een tweetal beuken geplant, die bijdragen aan de inpassing van de loods in het landschap en het zicht op de loods verzachten.

Voor het overige is het plangebied reeds landschappelijk ingepast. Aan de wegzijde is een bestaande brede hoge haag en een aantal inheemse bomen aanwezig, die vanuit de noordzijde het zicht op het plangebied verzachten.

Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage toegevoegd.

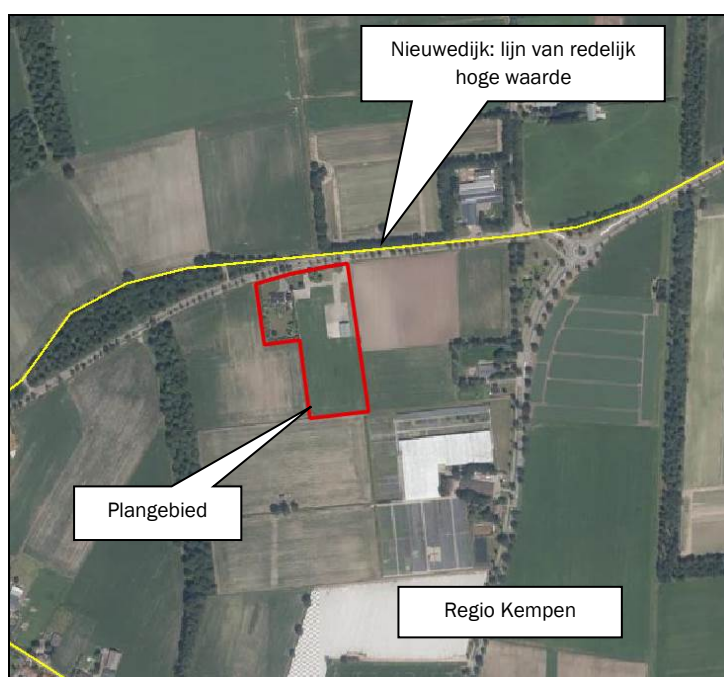
4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden is het beleid erop gericht om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio Kempen (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016 provincie Noord-Brabant

De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De beken vormen dunnen snoeren, dwars op de bebouwingslinten. De oude zandontginningen van de regio zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter (coulissen). De jonge ontginningen zijn grootschaliger en minder karakteristiek. Kenmerkend voor de oude zandontginningen zijn de akkercomplexen met aan- en omliggende buurtschappen en bijhorende groenstructuren.

Door de afwisseling en variëteit van het kleinschalige zandlandschap van de Kempen is de natuur rijk aan soorten die karakteristiek zijn voor besloten en halfopen cultuurlandschap.

De Nieuwedijk wordt als een lijn van redelijk hoge waarde beschouwd, vanwege de ontstaansgeschiedenis van het ontginningslandschap.

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de cultuurhistorische waarden in het gebied en tast deze niet aan.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van tenminste een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Het plangebied is volgens de archeologische beleidskaart (2012) van de Kempen en A2-gemeenten, waaronder gemeente Cranendonck valt, gedeeltelijk gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4-gebied) en gedeeltelijk binnen een gebied met een lage verwachting (categorie 6-gebied) (zie volgende figuur).



Figuur 14: Uitsnede archeologische beleidskaart (atlas.odzob.nl/erfgoed)

In een categorie 4-gebied geldt dat bij een ingreep groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld (50 cm bij esdek) een onderzoek is vereist. In een categorie 6-gebied is een archeologisch onderzoek vereist, indien de ingreep groter is dan 25.000 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld.

Binnen het categorie 4-gebied wordt niet gebouwd. De eventuele toekomstige nieuwe loods wordt in het categorie 6-gebied gerealiseerd. Daarnaast zal de oppervlakte van de nieuwe loods maximaal 450 m² bedragen (in totaal is maximaal 750 m² toegestaan). Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

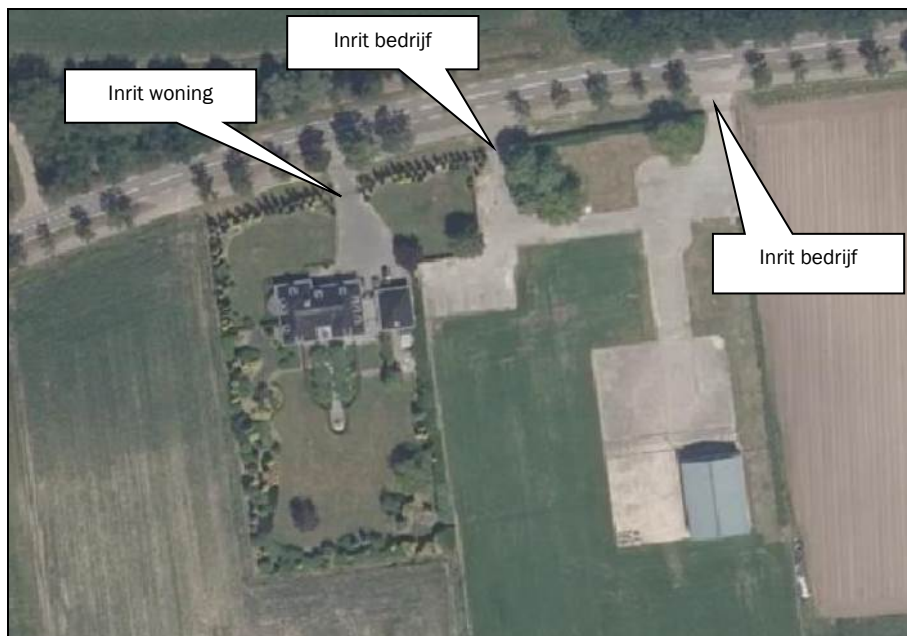
Indien tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente conform Artikel 5.10 (Archeologische toeval vondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016.

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Ontsluiting en parkeren

4.4.1 Ontsluiting

In de bestaande situatie is sprake van een drietal uitritten op de Nieuwedijk, een belangrijke ontsluitingsweg binnen de gemeente Cranendonck. Deze blijven alle gehandhaafd in de beoogde situatie: één uitrit bij de bedrijfswoning en twee ten behoeve van de boomkwekerij.



Figuur 15: Ligging uitritten binnen plangebied

De Nieuwedijk is een 80 km/uur-weg en sluit circa 300 meter oostelijk aan op de Randweg-Oost, die aansluiting geeft op de snelweg A2 (op circa 3 kilometer afstand van afslag Maarheeze). De bereikbaarheid van het plangebied is goed, zowel vanuit de kern Budel als vanaf de snelweg.

Door onderhavige ontwikkeling is de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen afneemt ten opzichte van de huidige planologische situatie (een recreatief bedrijf). Er vindt transport van vrachtverkeer en personenauto's van en naar de locatie plaats. Het personenvervoer betreft vooral personeel. Per dag zal sprake zijn van maximaal 20 verkeersbewegingen (10 voertuigen) ten behoeve van de boomkwekerij, waarvan een aandeel vrachtverkeer en een aandeel personenvervoer.

Voor het bepalen van het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van de bedrijfswoning wordt uitgegaan van de normen voor verkeersgeneratie zoals gepubliceerd in de kencijfers van CROW. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied geldt een norm voor verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per dag.

In totaal komt dit neer op 29 verkeersbewegingen per dag. De Nieuwedijk is berekend op dit aantal verkeersbewegingen.

4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein.

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte bij de nieuwe ontwikkeling wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals gepubliceerd door het CROW.

Voor agrarische bedrijvigheid zijn hierin echter geen parkeernormen opgenomen. Er wordt dan ook aangesloten bij de parkeernorm die geldt voor de functie 'arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf'.

Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen wordt van het type gebied 'niet stedelijk', 'buitengebied' uitgegaan.

De volgende tabel geeft een overzicht van de parkeerbehoefte.

Tabel 1: Overzicht functies en parkeernormen

Functie (beoogd)	Type gebied	Parkeernorm (inclusief bezoek)	Aantal/Aantal m²	Aantal benodigde parkeerplaatsen
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	Niet stedelijk, buitengebied	0,8 per 100 m ²	750 m ²	6
Woningen	Niet stedelijk, buitengebied	2,8 per woning	1	3
Totaal				9

Ten behoeve van de boomkwekerij zal er voornamelijk vrachtverkeer en personenvervoer zijn van en naar de locatie. Het vrachtverkeer kent voornamelijk kortstondige verblijfsmomenten. Het personenvervoer betreft vooral medewerkers. Het bedrijf verwacht verder geen tot weinig bezoekers. Er is voldoende ruimte op het bedrijf voor het personeel om te parkeren en om de kortstondige verblijfsmomenten van het overig verkeer op te vangen.

Bij de bedrijfswoning zijn minimaal 3 parkeerplaatsen aanwezig.

De parkeerplaatsen staan aangegeven op de situatietekening in bijlage 1.

5. Milieuaspecten

5.1 M.e.r.-beoordeling

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dient op basis van wet- en regelgeving vaak een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling plaats te vinden.

Onderhavig plan ziet op de vestiging van een vollegrondsteeltbedrijf. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het ruimtebeslag wordt verkleind.

De genoemde activiteiten komen niet voor als activiteit in het Besluit milieueffectrapportage en vormen dan ook geen m.e.r.-beoordeling plichtige of m.e.r.-plichtige activiteit. Een m.e.r.-beoordeling kan achterwege blijven voor dit plan.

5.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een buitenplanse afwijkingsprocedure.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet in bepaalde gevallen worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Toetsing plangebied

In de beoogde situatie verandert de bestemming van een recreatieve naar een agrarische bedrijfsbestemming. Oorspronkelijk had het bedrijf ook een agrarische bestemming. Daarnaast wordt de op het bedrijf reeds aanwezige loods in de toekomst uitgebreid tot een oppervlakte van maximaal 750 m².

Verkennd bodemonderzoek

Binnen het plangebied is in 2017 een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek was de toenmalige geplande nieuwbouw op deze locatie in het kader van de recreatieve bestemming. Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is nader bodemonderzoek vanuit milieu hygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

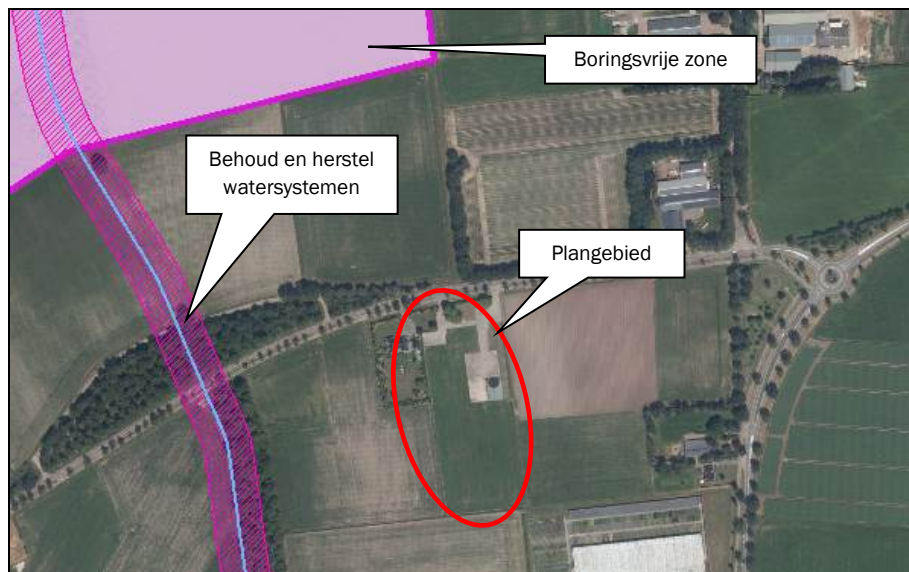
Het verkennend bodemonderzoek is voor de volledigheid als bijlage bijgevoegd.

5.3 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie volgende figuur).

¹ Rapport verkennend en aanvullend bodemonderzoek Nieuwedijk 24a–28 te Budel, Lankelma Ingenieursbureau, 12 juli 2017

Op een afstand van 175 meter ten westen van het plangebied is de watergang Weergraaf gelegen, die is aangewezen voor herstel en behoud van watersystemen. Ten noorden van het plangebied ligt op een afstand van circa 240 meter een boringvrije zone.



Figuur 16: Uitsnede kaarten 'milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen' en 'natuur en stiltegebieden' Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.4 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

Hiertoe zijn voor- en achtergrondbelasting van belang. Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

5.4.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Ruilverkavelingsweg 3 Budel (melkrundveehouderij): circa 330 meter;
- Randweg-Oost 20 Budel (melkrundvee- en vleesveehouderij): circa 560 meter;
- Schoordijk 3 Budel (melkrundveehouderij): afstand 720 meter;
- Nieuwedijk 43 Budel (vleesveehouderij): circa 750 meter;
- Broekkant 63a Budel (melkrundvee- en vleesveehouderij): circa 800 meter;
- Broekkant 44 Budel (varkens- en vleesveehouderij): circa 800 meter.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 17: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving plangebied

Onderhavig initiatief betreft geen veehouderijbedrijf. Het betreft een boomkwekerij met een bedrijfswoning, waarbinnen bewoning door derden is toegestaan. Door de wijziging van de functie van 'recreatie' naar 'agrarisch' verandert het beschermingsregime van deze woning niet. Er wordt geen nieuw geurgevoelig object toegevoegd. Daarnaast zijn andere geurgevoelige objecten dichterbij de veehouderijen gelegen dan het plangebied, waardoor de veehouderijen reeds deze andere geurgevoelige objecten worden belemmerd.

De functiewijziging vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling van veehouderijbedrijven.

5.4.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Middels het programma V-Stacks Gebied is de achtergrondgeurbelasting op het plangebied bepaald. Hiervoor zijn gegevens van omliggende veehouderijbedrijven (binnen een straal van 2,0 kilometer van het plangebied) gebruikt, afkomstig uit het Bestand Veehouderij Bedrijven (d.d. 31 januari 2022). De invoergegevens zijn toegevoegd als bijlage aan deze rapportage.

Volgens Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cranendonck 2008 is het plangebied gelegen binnen de zone 'Buitengebied'. In de 'Gebiedsvisie Gemeente Cranendonck van 2008 is als maximale waarde voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het buitengebied een achtergrondbelasting van 20

ouE/m³ opgenomen (deze komt ook overeen met de toetswaarde uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant). Aan deze streefwaarde wordt getoetst.

In de berekening van de achtergrondbelasting zijn de hoekpunten van het perceel van de bedrijfswoning opgenomen als rand van het geurgevoelig object.

De volgende tabel geeft de geurbelasting weer op de receptorpunten van de woning.

Tabel 2: Resultaten berekening achtergrondbelasting

Geurgevoelig object	Toetswaarde geurgebiedsvisie (ouE/m ³)	Achtergrondbelasting (ouE/m ³)
Hoekpunt 1	20	2,1
Hoekpunt 2	20	2,1
Hoekpunt 3	20	2,1
Hoekpunt 4	20	2,2

De maximale achtergrondbelasting ter plaatse van de bedrijfswoning bedraagt 2,2 ouE/m³. Hiermee wordt voldaan aan de toetswaarde. Dit betekent dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen).

5.5.1 Wegverkeerslawaaai

Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De ontwikkeling ziet enkel op de wijziging van de bestemming en niet op een toevoeging van een geluidgevoelig object. Derhalve is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai of spoorweglawaaai noodzakelijk.

5.5.2 Industrielawaaai

Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. In de volgende paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

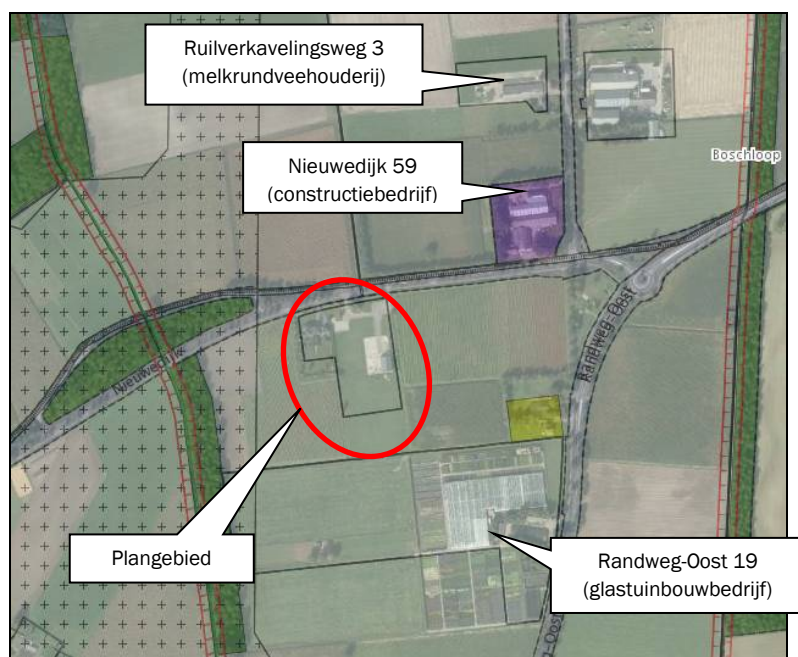
5.6 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinder veroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden

tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijven zien in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 18: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

De volgende tabel toont de meest nabijgelegen bedrijven en bijbehorende richtafstanden.

Tabel 3: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Ruilverkavelingsweg 3 (melkrundveehouderij)					
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	280
Randweg-Oost 19 (glastuinbouwbedrijf)					
Tuinbouw: kassen	10	10	30	10	60
Nieuwedijk 59 (constructiebedrijf)					
Constructiebedrijf: gesloten gebouwen	30	30	100	10	150

Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor wat betreft de bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied. De omliggende bedrijven vormen dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling

Eventuele hinder vanuit bedrijfsinrichting Nieuwedijk 28

Ook vanuit de locatie Nieuwedijk 28 kunnen de te vestigen bedrijfsactiviteiten hinder opleveren voor omliggende gevoelige objecten. In onderstaande tabel worden de richtafstanden behorende bij de te vestigen bedrijfsactiviteiten inzichtelijk gemaakt.

Tabel 4: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Nieuwedijk 28 (boomkwekerij)				
Akker- en tuinbouw	10	10	30	0

Het meest nabijgelegen hindergevoelige object betreft de woning aan de Randweg-Oost 21. Deze ligt op een afstand van 140 meter van het bestemmingsvlak. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstanden.

De bedrijfswoning aan de Nieuwedijk 24a met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' blijft onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf. Echter, in het kader van een goed woon- en leefklimaat dient toch te worden getoetst aan de richtafstanden ten aanzien van het 'eigen' bedrijf.

De bedrijfswoning is gelegen op een afstand van 15 meter van het gedeelte van het agrarisch bouwvlak waar bometeelt plaatsvindt. Dit betekent dat wordt voldaan aan de richtafstanden, met uitzondering van de richtafstand voor geluid. Echter, eventuele geluidproducerende bronnen bevinden zich op een afstand van meer dan 30 meter van de woning. Derhalve kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.7 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Toetsing initiatief

De achtergrondconcentratie fijn stof (PM₁₀) ter plaatse van de locatie bedraagt 15,4 µg/m³ ². Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke fijn stof norm en kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2021) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een maximaal aantal dagelijkse voertuigbewegingen van 29, waarvan ongeveer 20 procent vrachtverkeer betreft. De volgende figuur geeft het resultaat weer.

² Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) (<http://geodata.rivm.nl/gcn/>)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		29
Aandeel vrachtverkeer		20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,06
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 19: NIBM-tool

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit; het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang en -dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

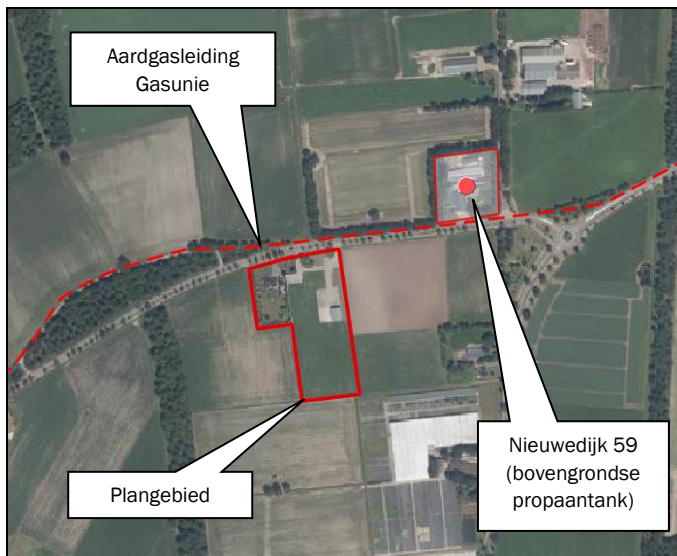
Voor het aspect externe veiligheid worden twee risicomaten onderscheiden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden van een denkbeeldig aanwezige persoon op een bepaalde plaats als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is vastgelegd in een grenswaarde of een richtwaarde. Deze normen zijn vastgesteld op een kans van 10⁻⁶ (kans van 1 op de één miljoen) per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden ineens van een groep personen als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt gepresenteerd in een curve waarbij de omvang van de groep dodelijke slachtoffers wordt uitgezet tegen de kans dat die groep komt te overlijden. De normstelling voor het groepsrisico heeft een status van oriëntatiewaarde. Daarbij wordt ingezoomd op het gebied waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden. Dit wordt ook wel het invloedsgebied van het groepsrisico genoemd. Op grond van het Bevi en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten, het GR in het invloedsgebied van de buisleiding of de risicovolle inrichting worden verantwoord.

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten. Ook hier gelden de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (zoals in het Bevi).

De volgende figuur toont een uitsnede van de Risicokaart waarop de meest nabijgelegen risicobronnen in beeld zijn gebracht (zie volgende figuur).



Figuur 20: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied (www.risicokaart.nl)

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een aardgasleiding van de Gasunie. Hierop is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) (in werking getreden op 1 januari 2011) van toepassing. Het plangebied is binnen het invloedsgebied van deze leiding gelegen. Het groepsrisico dient hier te worden verantwoord.

Binnen het plangebied zullen geen verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn (zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten) en worden geen objecten gerealiseerd waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen minder zelfredzame personen. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid bij een calamiteit zijn goed. Het plangebied is voor de hulpdiensten voldoende snel te bereiken en bluswater is voldoende aanwezig. Ook zijn de vluchtmogelijkheden goed richting het zuiden, op grotere afstand van de leiding. Geconcludeerd kan worden dat het groepsrisico niet toeneemt ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden.

Conform artikel 12.2 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen dient de Veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. De Veiligheidsregio heeft medio 2017 richtlijnen opgesteld rondom de advisering externe veiligheid voor ruimtelijke plannen. Deze richtlijnen kunnen worden toegepast als wordt voldaan aan enkele criteria: toevoeging van zeer kwetsbare of grote groepen en de afstand van de nieuwe ontwikkeling tot aan een risicobron.

In onderhavige ontwikkeling is de afstand tussen 30 en 135 meter en zijn minder dan 50 personen tegelijk aanwezig binnen de invloedszone.

Dit betekent dat het plan voldoet aan de criteria en dat kan worden volstaan met een standaardadvisering. Deze luidt als volgt:

1. Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van de risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden.
Op de gemeentelijke website is informatie beschikbaar hoe te handelen in geval van incidenten of rampen.
2. Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe.
De beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening zullen worden toegepast.

Verder is op het constructiebedrijf Nieuwedijk 59 een propaantank gelegen. Hier geldt een veiligheidsafstand van maximaal 15 meter. Het plangebied is ver buiten deze risicocontour gelegen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.9 Spuitzones gewasbescherming

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een (fruit)boomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

Het meest nabijgelegen gevoelige object (woning Randweg-Oost 21) ligt op een afstand van meer dan 140 meter van het plangebied. De ontwikkeling vormt dan ook geen risico voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

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

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Milieu- en Waterplan, Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap de Dommel, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Beleid Waterbeheerprogramma 2022-2027

Waterschap De Dommel heeft een Waterbeheerprogramma opgesteld voor de periode 2022-2027. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past: een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

De ambitie van het waterschap is stevig en gericht op de lange termijn. Er worden daadwerkelijk stappen gezet naar de transitie. Er wordt gewerkt aan een toekomstbestendige leefomgeving, waarvoor een toekomstbestendige waterhuishouding nodig is. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Keur Brabantse waterschappen

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap De Dommel van toepassing. De Keur is een waterschap verordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De Keur is in 2021 geactualiseerd.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m². Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m² hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)).

De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m³/ha.

Gemeentelijk beleid

Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck

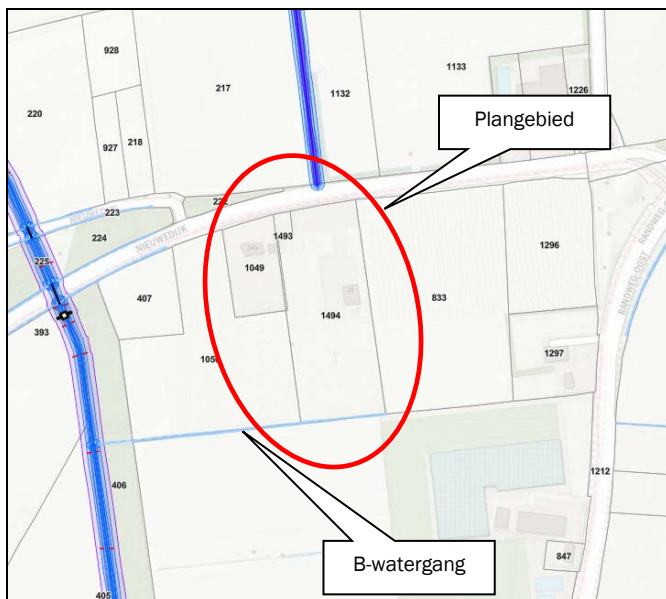
De gemeente Cranendonck heeft de 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck' (mei 2015) opgesteld. Deze nota gaat in op de watertoetsprocedure die moet worden doorlopen bij het maken of wijzigen van een bestemmingsplan. De nota is afgestemd met waterschap De Dommel, die formeel verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de toetsing. De gemeente is al sinds lange tijd wettelijk verplicht te zorgen voor een doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater van huishoudens en bedrijven. In de gemeentelijke nota is het hemelwaterbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Het beleid sluit aan bij het beleid dat landelijk is ingezet waarbij men, mits doelmatig, schoon hemelwater niet meer wil vermengen met afvalwater. Indien een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of een bestaand plan wordt gewijzigd, moet voor het betreffende gebied een watertoets doorlopen worden. Bij kleine ruimtelijke ontwikkelingen voldoet een eenvoudige waterparagraaf om het proces van de watertoets te doorlopen. Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de eisen van het waterschap.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 (vGRP)

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 (vGRP) geeft de gemeente aan op welke wijze zij invulling gaat geven aan de zorgtaken rondom afval-, hemel- en grondwater. Het vGRP geeft antwoord op de wijze waarop de gemeente de aankomende jaren omgaat met het beheer en onderhoud van de rioleringsvoorzieningen en welke investeringen worden gedaan in het kader van de zorgplichten. Ook de samenhang tussen de zorgplichten en het watergangenstelsel van Cranendonck komt in het vGRP aan bod. Ten aanzien van de hemelwaterzorgplicht gaat de gemeente tijdens de planperiode een gedeelte van het verhard oppervlak afkoppelen van het gemengde rioolstelsel door te investeren in afkoppelprojecten, enerzijds door verharde oppervlakken af te koppelen daar waar dit met een relatief geringe inspanning mogelijk is, anderzijds door een bijdrage ter beschikking te stellen voor het anders inrichten van wegen bij wegrenovatieprojecten. In het geval van nieuw te ontwikkelen gebied vormt het uitgangspunt het nastreven van hydrologisch neutraal bouwen. Een aantal punten uit Klimaatbestendig Cranendonck (2019) is in dit vGRP opgenomen. De gemeente werkt met het nieuwe vGRP aan een klimaatrobuuste inrichting van de openbare. Thema's hierin zijn extreme neerslag, hitte en droogte en hieraan gekoppelde thema's zoals vergroening en biodiversiteit.

6.3 Oppervlaktewater

De volgende figuur laat de leggerwatergangen in beheer bij het Waterschap De Dommel zien.

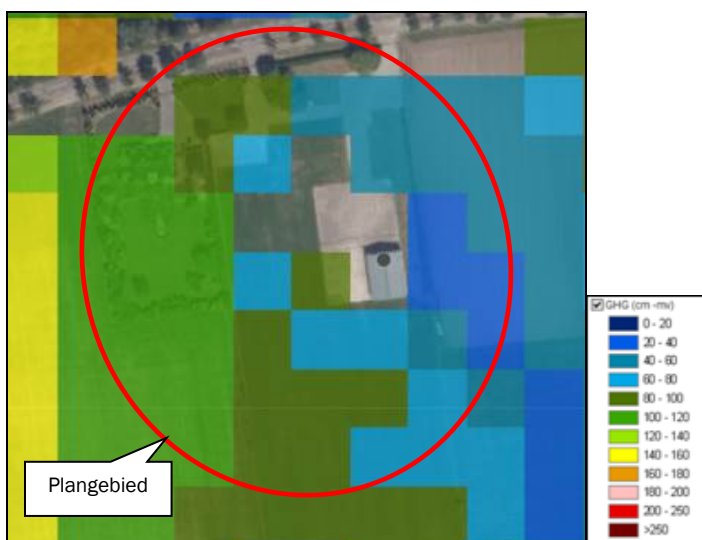


Figuur 21: Ligging watergangen omgeving plangebied (bron: vastgestelde Legger Waterstaatswerken 2021 Waterschap De Dommel)

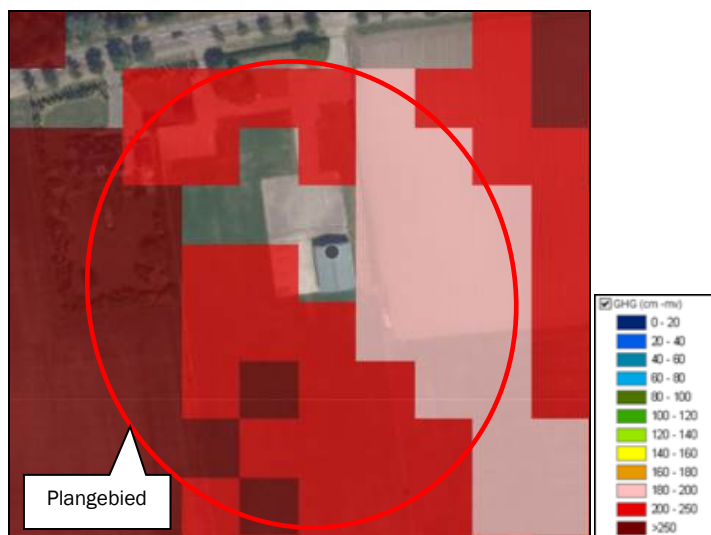
Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een B-watergang. De beoogde ontwikkeling heeft echter geen invloed op deze watergang.

6.4 Grondwater

Via de Bodematlas van de provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat op de locatie de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zich rond de 20-120 centimeter onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) rond de 200-250 centimeter onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 22: Uitsnede kaart 'Gemiddelde hoogste grondwaterstand' (Kaartbank Bodematlas provincie Noord-Brabant)



Figuur 23: Uitsnede kaart 'Gemiddelde laagste grondwaterstand' (Kaartbank Bodematlas provincie Noord-Brabant)

Grondwateronttrekking

Op de locatie vindt een kleine grondwateronttrekking plaats ten behoeve van de beregening van de gronden. De grondwateronttrekking is maximaal 10 m³/uur en vindt niet dieper plaats dan de dieptevoorwaarden zoals genoemd in de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel' (hoofdstuk 34 'Algemene regels grondwater'). Er is dan ook geen sprake van een vergunningplicht.

6.5 Afvoer hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is.

Toename verhard oppervlak

De volgende tabel geeft inzicht in de oppervlaktes aan bebouwing en erfverharding in zowel de huidige als toekomstige situatie.

	Huidig (m ²)	Toekomstig (m ²)
Daken		
- Woning en bijbehorende bouwwerken	310	310
- Bedrijfsbebouwing	300	750
Terreinverharding	3.500	3.050
Onverhard terrein	20.140	20.140
Totaal	24.250	24.250

In de huidige situatie is binnen het agrarische bedrijfsgebied van het bouwvlak sprake van een verhard oppervlak van 3.300 m² (3.000 m² erfverharding en 300 m² dakoppervlak bestaande loods) (ten aanzien van het gedeelte van de bedrijfswoning vinden geen wijzigingen plaats). In de beoogde situatie wordt de loods mogelijk uitgebreid tot maximaal 750 m², vergeleken met het huidige verhard oppervlak een toename van 450 m². Deze uitbreiding vindt echter plaats op de locatie waar zich in de huidige situatie erfverharding bevindt.

Vanuit het vernieuwde Plan van Eisen Watertoetsfase van de gemeente is voor de uitbreiding/inbreiding bedrijventerrein wel een compensatie gevraagd voor de toegenomen verharding als deze groter dan 500 m² bedraagt (zie volgende tabel).

Tabel 5: Regels compensatie waterberging bij toename of wijziging van verhard oppervlak

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

Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak in de beoogde situatie. Er is dan ook geen compenserende maatregel noodzakelijk op basis van zowel de Keur als op basis van het Programma van Eisen.

Bij zeer extreme regenval kan het hemelwater afstromen naar en infiltreren op de omliggende gronden, die agrarisch in gebruik zijn.

De bodem op de locatie bestaat tot een diepte van 3,5 m -mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand.

Met name de bovengrond is humushoudend. Lokaal wordt een leemlaag aangetroffen.

De bodem heeft ter plaatse een k-waarde van 1-5 m/etmaal (goede waterdoorlatendheid).

Het hemelwater dat in extreme weersituaties valt en van het verhard oppervlak afstroomt naar de omliggende gronden zal door de hoge k-waarde ter plaatse goed infiltreren.

Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen).

In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout.

Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Lozen op het riool

Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater is de locatie reeds op het gemeentelijk riool aangesloten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap De Dommel en de gemeente Cranendonck inzake de watertoets.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

In het kader van de zorgvuldige dialoog heeft de initiatiefnemer zijn voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen. Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage.

- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan eenieder zienswijzen indienen.
- 3) **Vaststelling:** vervolgens stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Het plan wordt daarna wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Met initiatiefnemers is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn onder andere de ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is grotendeels aangesloten op de regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' van de gemeente Cranendonck;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend wijzigingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Agrarisch (enkelbestemming);
- Bouwvlak;
- Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie 6 (dubbelbestemming);
- Specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing (functieaanduiding).

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels'* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduiding regels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen. In de regels worden de verschillende te realiseren voorzieningen worden vastgelegd (waaronder de maximale oppervlakte van de aan te leggen vijvers), evenals de aard en omvang van te organiseren evenementen.
- In *hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.