

BESTEMMINGSPLAN "KLEIN SCHOOT 9 TE BUDEL-SCHOOT"



PLANLOCATIE

Klein Schoot 9
6023 RB Budel-Schoot



BESTEMMINGSPLAN "KLEIN SCHOOT 9 TE BUDEL-SCHOOT"

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.BPBG3101.VAS1

Initiatiefnemer: Fam. Saanen

Adviseur/contact: FarmConsult
Postbus 91
7240 AB Lochem
farmconsult@forfarmers.eu

Datum: Oktober 2024

Versie: Vastgesteld

Inhoudsopgave

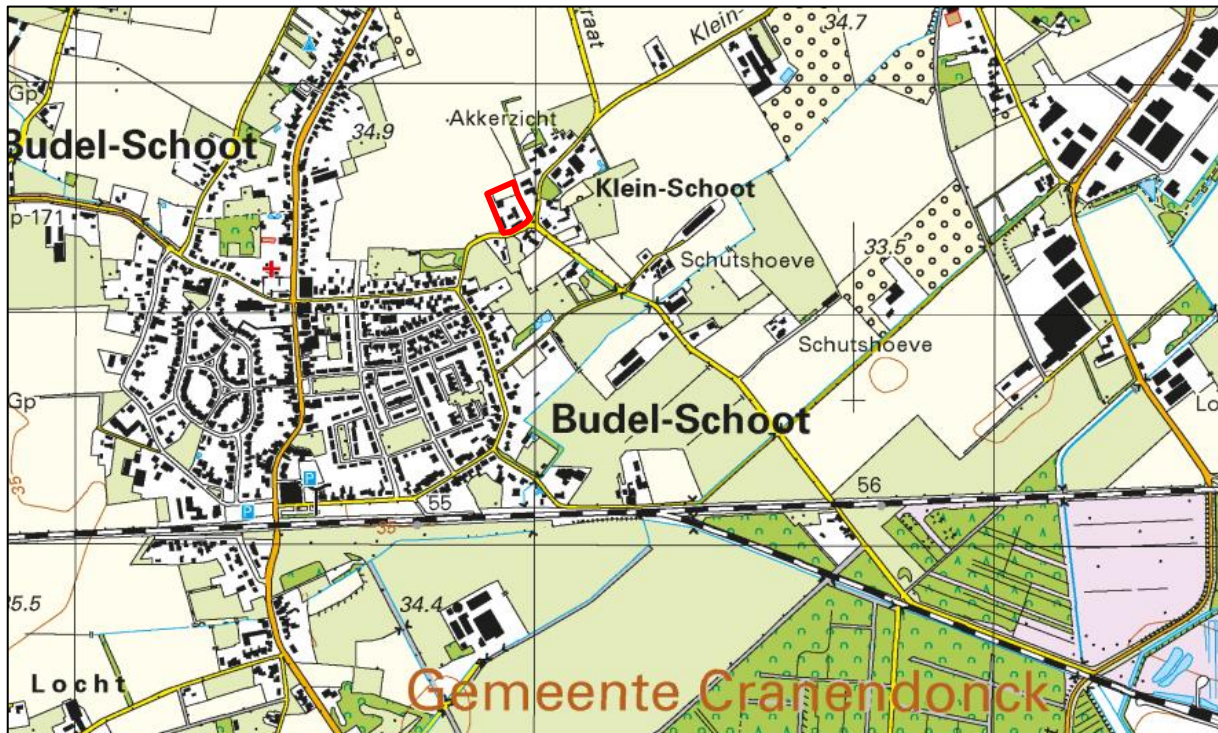
HOOFDSTUK 1 - INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 – PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	12
2.4 Landschappelijke inpassing	12
HOOFDSTUK 3 - BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	16
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	16
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	17
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.3 Gemeentelijk beleid	27
3.3.1 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024	27
3.3.2 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck	27
3.3.3 Visie bebouwingsconcentraties	29
3.3.4 Woonvisie 2018-2030	31
3.3.5 Wijzigingsbevoegdheid artikel 3.9.3 van de planregels vigerend bestemmingsplan	31
HOOFDSTUK 4 – UITVOERINGSASPECTEN	37
4.1 Milieuaspecten	37
4.1.1 Bodem	37
4.1.2 Geluidhinder	38
4.1.3 Luchtkwaliteit	39
4.1.4 Externe veiligheid	41
4.1.5 Milieuzonering	43
4.1.6 Geurhinder veehouderijen	46
4.1.7 Gezondheid	48

4.2 Fysieke aspecten	49
4.2.1 Cultuureel erfgoed	49
4.2.2 Ecologie	52
4.2.3 Waterhuishouding	55
4.2.4 Verkeer en parkeren.....	62
4.2.5 Kabels en leidingen	63
4.3 M.e.r.-plicht	64
4.4 Economische aspecten	64
4.5 Handhaafbaarheid	65
 HOOFDSTUK 5 – JURIDISCHE PLANOPZET	 66
5.1 Algemeen	66
5.2 Toelichting op de verbeelding	66
5.3 Toelichting op de regels	66
5.3.1 Inleidende regels	66
5.3.2 Bestemmingsregels	67
5.3.3 Algemene regels	69
5.3.4 Overgangs- en slotregels	70
 HOOFDSTUK 6 – MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	 71
HOOFDSTUK 7 – PROCEDURE.....	73
7.1 Algemeen.....	73
7.2 Ontwerp bestemmingsplan	73
7.3 Vastgesteld bestemmingsplan	73
 BIJLAGEN	 74
1. Landschappelijk inpassingsplan	
2. Berekening fysieke tegenprestatie.....	
3. Bodemonderzoeken	
4. Asbestinventarisatie	
5. Cultuurhistorisch rapport 'Maria Hof'	
6. Quicksan flora en fauna	
7. AERIUS stikstofdepositieberekening	
8. Omgevingsdialoog	
9. Nota van zienswijzen.....	

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Saanen (hierna: initiatiefnemer) bezit ter plaatse van Klein Schoot 9 te Budel Schoot een voormalige agrarische veehouderij. Het perceel deed dienst intensieve veehouderij. Het perceel ter plaatse van Klein Schoot 9 is ruim opgezet en bestaat uit een als voormalige agrarische bedrijfsruimte met in de bouwmasse opgenomen voormalige agrarische bedrijfsruimten. Deze woonboerderij betreft een karakteristiek pand. Voor meer informatie zie hoofdstuk 2.



Afbeelding 1 - Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Op het perceel bevinden zich vier bedrijfsgebouwen ten behoeve van de voormalige agrarische veehouderij en één bedrijfswoning. De leefruimten zijn gevestigd in de oostelijke zijde van de voormalige bedrijfswoning. De westelijke ruimte wordt gekenmerkt door voormalige stalruimtes. In totaal bedraagt het bebouwd oppervlak van de woonboerderij circa 370 m², dit is inclusief de later bijgebouwde afhang met een vloeroppervlakte à 40 m². De bedrijfsgebouwen hebben een bebouwd oppervlak van in totaal 785 m². Initiatiefnemer is voornemens de voormalige agrarische bedrijfslocatie te herontwikkelen.

Initiatiefnemer heeft de wens om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming en de woonboerderij te splitsen zodat twee wooneenheden ontstaan. Initiatiefnemer is voornemens de voormalige en verouderde bedrijfsbebouwing op het erf te slopen en hiervoor in de plaats nieuwe bijbehorende bouwwerken te realiseren ten behoeve van de twee wooneenheden. Het betreft 90 m² voor de rechterwoning en ca. 200 m² voor de linkerwoning. Een groot deel van deze 200 m² wil initiatiefnemer gebruiken voor de opslag van vier 'foodtrucks', welke nu gestald staan in de buitenlucht.

De gewenste ontwikkeling van Klein Schoot 9 is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Derhalve is deze ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële

herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied ter plaatse van Klein Schoot 9 te Budel-Schoot.

Update oktober '23

Gedurende het traject, beginnend in 2021, hebben zich diverse ontwikkelingen voorgedaan op het gebied van de beoordeling en waardering van de woonboerderij Klein Schoot 9 te Budel-Schoot. Uiteindelijk heeft dit geleid tot een advies van de Cultuurhistoricus van de gemeente Cranendonck:

'Het pand aan Klein Schoot 9 is door bureau Husken geclassificeerd als een pand van cultuurhistorische waarde (waarde 16; zie bijlage 5), gelijkwaardig aan een gemeentelijk monument. Deze mening is de Erfgoedcommissie ook toebedeeld (vergadering 26-10-2023). Deze waardering is echter enkel en alleen gebaseerd op de buitenzijde van de woning. De binnenzijde van de woning blijkt na inspectie van de adviseur Erfgoed van de gemeente Cranendonck door verschillende renovaties haar waarde grotendeels te hebben verloren. De gemeente is dan ook voornemens om het pand te categoriseren als beeldbepalend of karakteristiek pand. Dit zijn geen monumenten, maar bezitten wel belangrijke beeldbepalende kwaliteiten of overige cultuurhistorische waarden, die een belangrijke rol spelen in de directe omgeving en in het historische dorpsbeeld. Hierbij zijn de hoofdvorm van het pand, de dakvorm, de onderlinge verhoudingen en de gevel beschermd. In het op te stellen bestemmingsplan zullen hiervoor extra regels worden opgenomen en heeft het pand de aantekening beeldbepalend pand. Dit zal gevolgen hebben voor o.a. de materiaalkeuze, het maken van dakopbouwen, aanbouwen maar ook het wijzigen van de gevelindeling.'

Dit advies leidt ertoe dat de splitsing van het pand, mede op basis van gemeentelijk- en provinciaal beleid, niet zal geschieden op grond van 'cultuurhistorisch waardevol' maar op basis van 'karakteristiek' c.q. 'beeldbepalend'. Voor meer informatie, zie paragraaf 2.2.



Afbeelding 2 - Uitsnede kadastrale kaart (plangebied rood omlijnd)

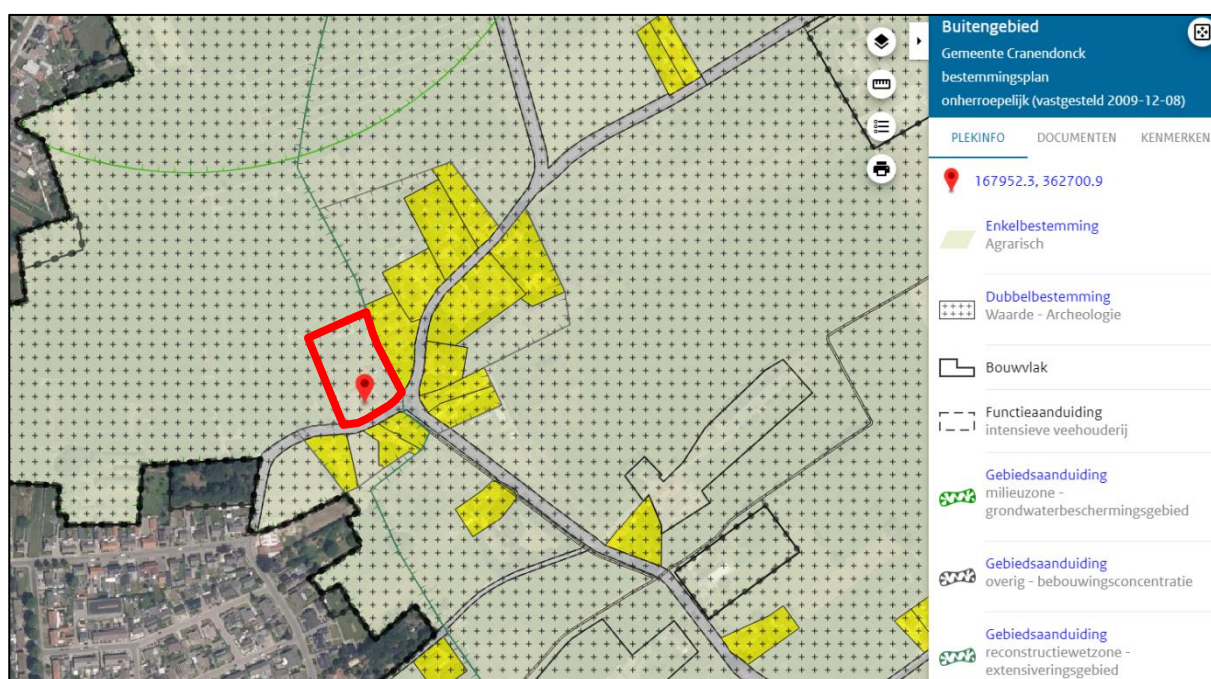
1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan Klein Schoot 9 te Budel-Schoot in de gemeente Cranendonck. Het plangebied is kadastraal bekend als, Budel, sectie L, nummer 1610 en 1611 (ged.) en is gelegen ter hoogte van de bebouwingsconcentratie Klein Schoot aan de oostzijde van de kern Budel-Schoot. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.400 m². Het voormalige agrarisch bedrijf heeft een bouwvlak van deze

omvang. Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gelegen binnen dit bouwvlak. Ter impressie zie voorgaande afbeelding.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck op 8 december 2009, in samenhang gezien met het aanvullende bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied', zoals vastgesteld op 13 september 2011. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het plangebied bestemd tot 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet-agrarische nevenactiviteiten, kleinschalig kampeerterrein, behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, voorzieningen voor de waterhuishouding, extensief recreatief medegebruik en doeleinden van openbaar nut. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Afbeelding 3 - Uitsnede bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Ter plaatse van het plangebied geldt de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en zijn verschillende gebiedsaanduidingen van toepassing. Binnen het plangebied gelden de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied', 'overig – bebouwingsconcentratie' en 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied'. Op basis van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' geldt ter plaatse van het plangebied tevens de gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie' en 'wrozone – ontheffingsgebied schuilhutten'. Ter impressie zie voorgaande afbeelding.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is onderhavig initiatief niet mogelijk, aangezien het gebruiken van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning en splitsing van deze in strijd zijn met de gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch'. Een herziening van het juridisch planologisch kader is noodzakelijk om onderhavig initiatief mogelijk te maken.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die in beginsel overeenkomt met het wensbeeld van initiatiefnemer, namelijk in artikel 3.9.3 van de planregels in het vigerende bestemmingsplan. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is echter niet mogelijk in verband met de langetermijnvisie van onderhavig initiatief. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het

geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied ter plaatse van Klein Schoot 9 te Budel-Schoot.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 wordt tot slot respectievelijk de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedure omschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 2 – Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Budel-Schoot ter hoogte van de bebouwingsconcentratie Klein Schoot. In de noordelijke richting is op 2,1 kilometer de kern Budel gelegen. Op circa 7 kilometer in oostelijke richting bevindt zich de stad Weert. De omgeving kan getypeerd worden als een zelfstandige bebouwingscluster rond de kruising Klein Schoot en Heuvel. Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwingconcentratie Klein Schoot in Budel-Schoot. De bebouwingsconcentratie is opgebouwd uit een kleine korrel met enkele cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Binnen Klein Schoot zijn met name woonfuncties aanwezig. Tussen de dorpskern van Budel-Schoot en de bebouwingsconcentratie liggen aan weerszijde van Klein Schoot nog open velden. In het noorden en westen wordt het plangebied begrensd door landbouwgronden. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 4 - Uitsnede luchtfoto met plangebied en omgeving

Het voormalige agrarische perceel ter plaatse van Klein Schoot 9 heeft een omvang van circa 6.400 m². Het perceel is ruim opgezet en bestaat uit een voormalige agrarische bedrijfswoning met in de bouwmasa opgenomen voormalige agrarische bedrijfsruimten. Op de kopgevel zijn enkele muurankers bevestigd met het getal 1811. Boven de muurankers prijkt de naam 'Maria Hof'. De leefruimten zijn gevestigd in de oostelijke zijde van de voormalige bedrijfswoning. De westelijke ruimte wordt gekenmerkt door voormalige stalruimtes. Het bebouwd oppervlak voor wat betreft de voormalige agrarische bedrijfswoning bedraagt circa 370 m², dit is inclusief de later bijgebouwde afhang met een vloeroppervlakte à 40 m².

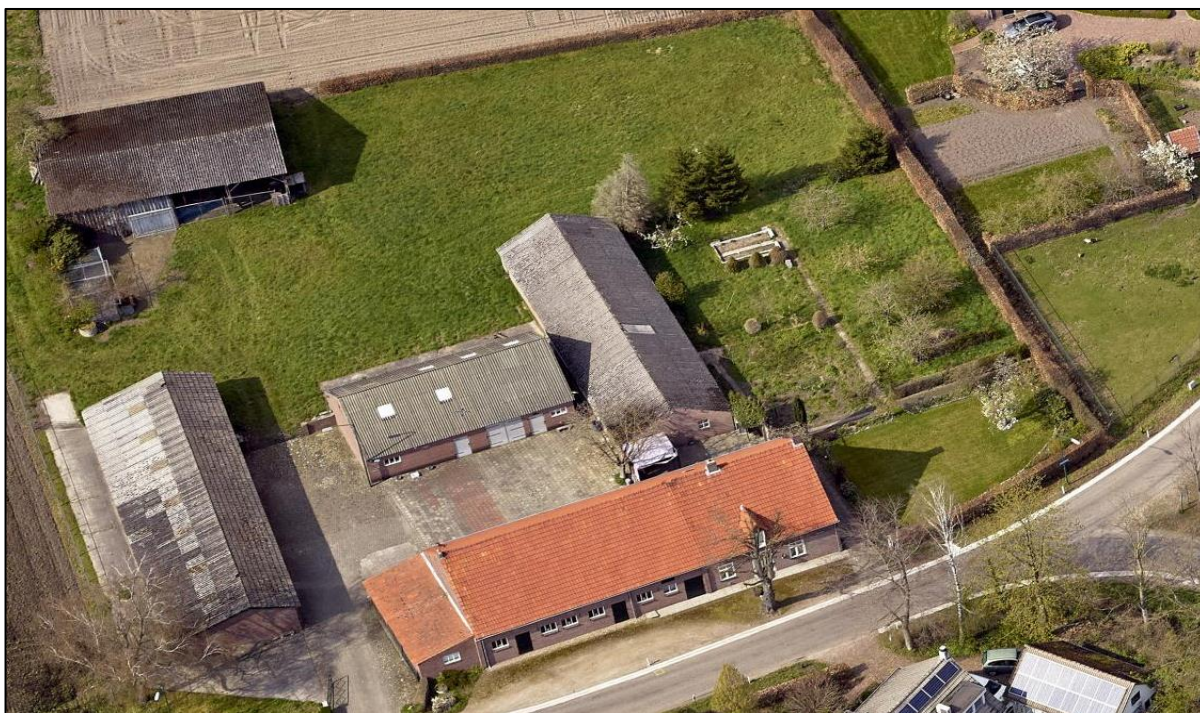
Het perceel deed vroeger dienst als intensieve veehouderij en is reeds als zodanig bestemd. Binnen het erf zijn vier voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. Het betreffen voormalige stallen ten behoeve van de huisvesting van landbouwhuisdieren en loodsen ten behoeve van opslag van werktuigen en materieel. De drie stallen en verouderde schuur zijn in verschillende jaren in de periode van 1950 tot en met 1970 gerealiseerd en hebben verschillende maatvoeringen. Het bebouwd oppervlak van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel L 1610 en L 1611 bedraagt circa 785 m².

De partner van initiatiefnemer runt een foodtruck bedrijf, genaamd Foodtruck Trek, en bezit vier foodtrucks. Vanwege de doorrijhoogte van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen staan de foodtrucks verspreid op het erf in de buitenlucht.

Voor de voorgevelrooilijn staat een karakteristieke boom. Het perceel is ontsloten via een inrit op de weg Klein Schoot. Een groot deel van het erf is, naast de aanwezige bebouwing, verhard. In totaal bedraagt het verhard oppervlak circa 600 m². Voor het overige is het erf groen ingepast met diverse hoogstam fruitbomen, enkele solitaire bomen, een moestuin, hagen en heesters. Voor een impressie van de bestaande situatie van het perceel zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 5 - Zijaanzicht voormalige agrarische bedrijfswoning met cultuurhistorisch waardevolle elementen



Afbeelding 6 - Luchtfoto plangebied Noord



Afbeelding 7 - Luchtfoto plangebied Oost

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de voormalige agrarische bedrijfslocatie ter plaatse van Klein Schoot 9 te Budel-Schoot te herontwikkelen. Initiatiefnemer heeft de wens om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming en de woonboerderij alsook het perceel L 1610 te splitsen. Met het wijzigen en splitsen van de locatie in juridisch planologische zin, zal het agrarisch bouwvlak gelegen ter plaatse van perceel L 1611 (ged.) komen te vervallen en de verouderde schuur worden meegenomen in de sloopopgave. Deze gronden zullen dan betrokken worden bij de omliggende akkerlanden. Initiatiefnemer voornemens de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een omvang van in totaal 785 m² te slopen en hiervoor in de plaats nieuwe bijgebouwen te realiseren ten behoeve van de twee nieuwe wooneenheden.

De splitsing van de woonboerderij en het perceel heeft tot gevolg dat er twee wooneenheden ontstaan en twee percelen. De woonboerderij bestaat dan uit twee ruime twee-onder-een-kap woningen. Het westelijke gedeelte zal, na grondige inpandige verbouwing, worden bewoond door initiatiefnemer. Het oostelijke gedeelte van de woonboerderij, zal in de huidige staat te koop worden aangeboden. Dit betekent dat het bebouwde oppervlak van de woonboerderij niet zal worden vergroot. Daarnaast blijven de cultuurhistorische elementen van de woonboerderij behouden. De splitsing van het perceel L 1610 zal globaal een omvang en vorm krijgen waarbij het westelijke gedeelte een omvang krijgt van circa 1.800 m² en het oostelijke gedeelte een omvang van circa 1.600 m². Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Het pand aan Klein Schoot 9 is door bureau Husken geclassificeerd als een pand van cultuurhistorische waarde (waarde 16; zie bijlage 5), gelijkwaardig aan een gemeentelijk monument. De bevindingen uit dit rapport worden gedeeld door de Erfgoedcommissie van de gemeente Cranendonck. Deze waardering is echter enkel en alleen gebaseerd op de buitenzijde van de woning. De binnenzijde van de woning blijkt na inspectie van de adviseur Erfgoed van de gemeente Cranendonck door verschillende renovaties haar waarde grotendeels te hebben verloren. De gemeente heeft dan ook besloten om het pand te categoriseren als beeldbepalend c.q. als karakteristiek pand. Dit zijn geen monumenten, maar bezitten wel belangrijke beeldbepalende kwaliteiten of overige cultuurhistorische waarden, die een belangrijke rol spelen in de directe omgeving en in het historische dorpsbeeld. Hierbij zijn de hoofdvorm van het

pand, de dakvorm, de onderlinge verhoudingen en de gevel beschermd. In het voorliggende bestemmingsplan zullen hiertoe voorwaarden worden opgenomen in het bestemmingsplan ter bescherming van deze karakteristieke elementen. Daarnaast wordt initiatiefnemer middels een voorwaardelijke verplichting verzocht tot het uitvoeren van een bouwhistorisch onderzoek. Dit onderzoek zal moeten uitmaken op welke wijze beeldbepalende elementen kunnen worden behouden en toegepast in de woningsplitsing. Dit heeft namelijk gevolgen voor onder andere de materiaalkeuze, het maken van dakopbouwen, aanbouwen maar ook het wijzigen van de gevelindeling. Voor meer informatie omtrent de planregels, zie paragraaf 5.3.

De woningsplitsing zal conform de categorie 'karakteristiek/beeldbepalend' in juridisch planologische zin worden getoetst aan het gemeentelijk beleid en provinciaal beleid. Het advies van de gemeente leidt ertoe dat bij splitsing van het pand de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant wordt toegepast. Voor meer informatie, zie paragraaf 3.2.2.

Met het planvoornemen wordt voormalige agrarische bedrijfsgebouwen à 785 m² gesloopt en hiervoor in de plaats worden op termijn nieuwe bijgebouwen gerealiseerd ten behoeve van de twee wooneenheden. Hiertoe is in onderhavig plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Zo dient de sloop binnen 6 maanden na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan te zijn uitgevoerd en in stand worden gehouden. Het oostelijke perceel wordt voorzien van een bijgebouw van circa 90 m². Het westelijke perceel, die zal worden bewoond door initiatiefnemer, wordt voorzien van een maximum oppervlakte bijgebouwen à 200 m². Het oppervlakte bijgebouwen van het linkerperceel dient met circa 150 m² voor de opslag van foodtrucks. De overige 50 m² is voor privégebruik.



Afbeelding 8 - Impressie splitsing perceel inclusief sloop bebouwing

Het vloeroppervlak is noodzakelijk in verband met de stalling van de foodtrucks. De partner van initiatiefnemer runt zoals gezegd een foodtruck bedrijf en bezit vier foodtrucks. De foodtrucks zijn tussen de 5 en 7 meter lang en tussen de 2,5 en 3 meter hoog. Initiatiefnemers bezitten meerdere foodtrucks omdat zij op meerdere en verschillende evenementen staan in de periode van Pasen tot en met eind september. De foodtrucks zijn aanwezig op diverse weekend-evenementen waar de gerechten worden bereid en verkocht. Op het woonadres vindt geen voorbereiding plaats van gerechten. In de foodtrucks zijn namelijk alle voorzieningen aanwezig voor evenementen. Wat betreft de inkopen wordt gebruik gemaakt van de mobiliteit van de trucks door tijdig inkopen te doen voorafgaand aan de evenementen waardoor op een efficiënte manier de rit naar een klant wordt gecombineerd met een rit naar de groothandel. Sporadisch zal opslag van voedingsmiddelen plaatsvinden in een privé koelkast/diepvriezer in het huis. Dit zal qua omvang zeer beperkt en kleinschalig zijn. De foodtrucks vertrekken veelal op donderdag/vrijdag en komen op zondag/maandag weer terug.

Op dit moment staan de foodtrucks verspreid op het erf in de buitenlucht. Het geheel oogt onverzorgd en dit doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Initiatiefnemer heeft derhalve de wens om de foodtrucks in pandig te stallen. Hiervoor is voldoende oppervlak benodigd en een passende doorrijhoogte. Wat betreft maatvoering zullen de nieuw te bouwen bijgebouwen aansluiten bij de goot- en bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan. Voor de nieuwe bijgebouwen zal derhalve een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 5,5 meter in acht worden genomen. Voor de realisatie van deze gebouwen worden te zijner tijd, na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure, de benodigde vergunningen aangevraagd.

Beide percelen worden ontsloten op de weg Klein Schoot via een inrit. In geval van het westelijke perceel blijft de situatie ongewijzigd, omdat hier reeds een inritconstructie aanwezig is. Ten aanzien van het oostelijke perceel wordt in overleg met de gemeente onderzocht wat de meest gewenste optie is. Het plangebied is voor wat betreft het initiatief voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Voor meer informatie zie paragraaf 4.2.4.

Met de herontwikkeling van de locatie Klein Schoot 9 te Budel-Schoot wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. De voormalige bedrijfsgebouwen zijn verouderd en bevatten asbest. De herontwikkeling draagt bij aan verwijdering van landschap ontsierende bebouwing en het verminderen van milieueffecten. Door het de agrarische bestemming te wijzigen worden de agrarische activiteiten juridisch planologisch gestaakt en wordt het agrarisch gebruik voor in de toekomst uitgesloten. Met deze keuzerichting beoogd initiatiefnemer een duurzame, veilige en gezonde situatie te creëren op de locatie Klein Schoot 9 te Budel-Schoot. Met de opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit wordt tevens voorzien in kwaliteitsimpulsen van het landschap door aanplanting. De aanplant vindt plaats in het kader van het landschappelijk inpassingsplan. Voor meer informatie hierover, zie paragraaf 2.4.

Met de landschappelijke inpassing wordt voorzien in een mooi woonerf waarbij bebouwing wordt ingepast in de omgeving. Binnen de bouwregels van het bestemmingsplan wordt binnen het erf naast de landschappelijke inpassing voorzien in een duidelijke erfafscheiding tussen beide woonpercelen. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om op termijn binnen de regels van het bestemmingsplan op de gronden van de vervallen noordelijke schuur een weide aan te leggen met een paar hobby landbouwhuisdieren. In deze weide wordt op termijn voorzien in de realisatie van een schuilhutje. Voor de realisatie van deze bouwwerken worden te zijner tijd, na het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure, de benodigde vergunningen aangevraagd. In het kader van de planontwikkeling wordt tot slot voorzien in de realisatie van een waterberging aan de oostzijde van het plangebied. Hier wordt een bestaande sloot/greppel 60 cm verdiept over een lengte van 60 meter en een breedte van 1 meter. Voor meer informatie zie paragraaf 4.2.3.

Met onderhavig initiatief binnen het perceel in combinatie met het juridisch planologisch borgen van de ontwikkeling wordt een duurzame, veilige en gezonde situatie geborgd voor de toekomst en draagt bij aan het behoud van vitaliteit van het landelijke gebied.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling is een gewenste ontwikkeling omdat met onderhavig bestemmingsplan de opstallen ten behoeve van de intensieve veehouderij worden gesloopt en het realiseren van twee wooneenheden formeel juridisch planologisch wordt geborgd. Daarnaast wordt voorzien in kwalitatieve nieuwbouw van bijpassende bijgebouwen die qua maatvoering en omvang ondergeschikt zullen zijn aan de karakteristiek woonboerderij.

De voorgenomen ontwikkeling past goed in de omgeving, aangezien onderhavige ontwikkeling minder hinder zal opleveren voor omliggende bedrijven en woningen. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 4.1. Met het planologisch uitsluiten van het agrarisch bedrijf in de toekomst wordt milieuwinst behaald. Alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De karakteristieke en beeldbepalende woonboerderij wordt zodanig inpandig verbouwd dat er twee wooneenheden ontstaan. Door het slopen van de opstallen en overige bouwwerken van het voormalige agrarische bedrijf, zal de minder fraaie inrichting en uitstraling verdwijnen.

Met onderhavig initiatief wordt het perceel voorzien van kwalitatief hoogwaardige woningen die aansluiten op de bebouwingstypologieën in de omgeving in het bebouwingslint. De cultuurhistorische waardevolle elementen van de woning worden immers behouden. Het plan sluit aan op het omliggende cultuurhistorisch waardevolle landschap. Het perceel wordt zoveel als mogelijk landschappelijk ingepast waardoor negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving tot het minimum worden beperkt. Doel van het planvoornemen is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor meer informatie zie navolgende paragraaf.

Er kan kortom geconcludeerd worden dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is in de omgeving.

2.4 Landschappelijke inpassing

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen wordt voorzien in een landschappelijk inpassingsplan. Een samenvatting van het landschapsplan worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 1.

Met de landschappelijke inpassing wordt een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het erf en de omgeving beoogd. Het doel is om middels een juiste inpassing een bijdrage te leveren aan en passend binnen de gewenste landschappelijke kwaliteit van het perceel en het omliggende cultuurhistorisch waardevolle landschap.

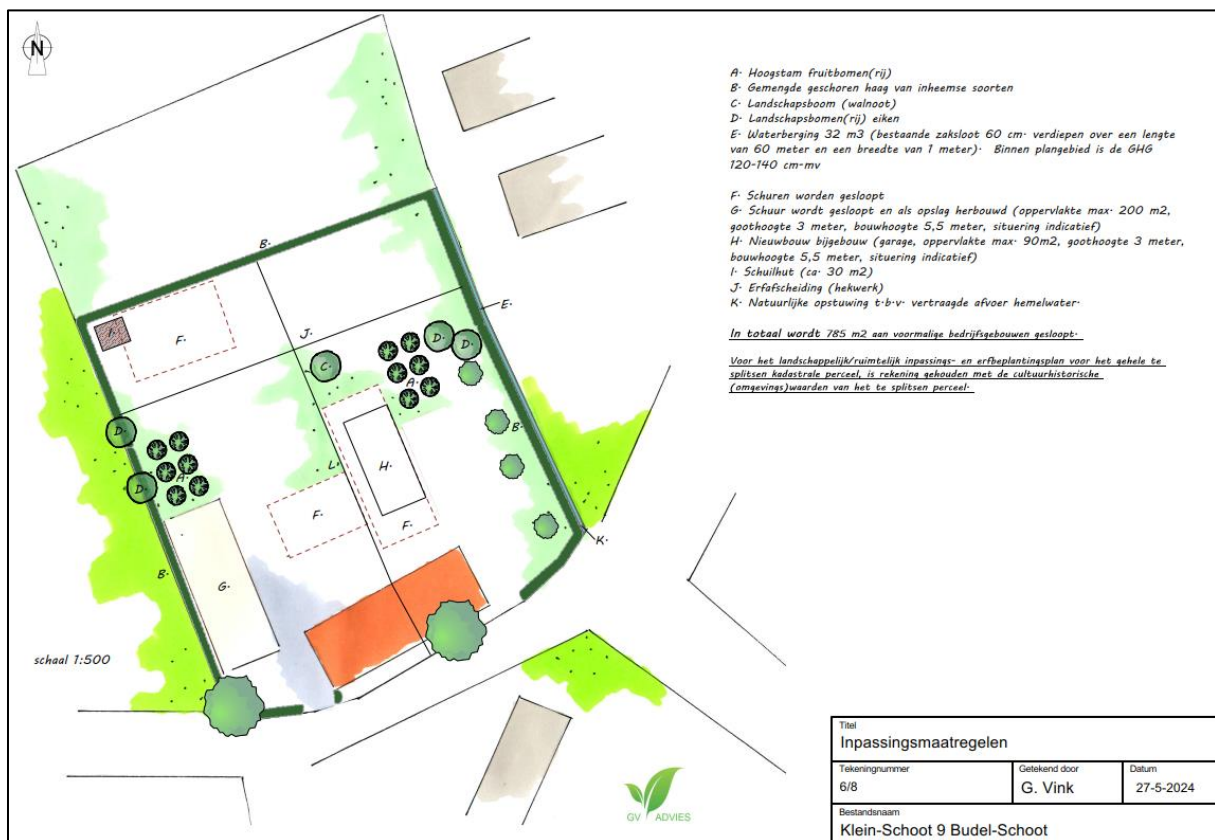
In verband met de ligging in een cultuurhistorisch waardevol landschap wordt in het landschappelijk inpassingsplan de kavelgrens, zoals deze in het verleden aanwezig was, geaccentueerd middels beplanting. Hiermee blijft het traditionele verkavelingspatroon goed herkenbaar. De intensievere, inrichting beperkt zich tot rondom de huidige bestaande waardevolle bebouwing. Het achterliggende terrein blijft traditioneel open, zonder beplanting. Dit in aansluiting op de cultuurhistorische waarden.

Concreet wordt aan de achterzijde van beide percelen de ruimtelijke kwaliteit op het erf versterkt door landschappelijke inrichtingsmaatregelen te treffen. Daarnaast wordt de westzijde versterkt door meer landschappelijke overgang van het open gebied naar de opstallen. Tenslotte wordt ook het landschappelijk erf tussen de opstallen voor wat betreft ruimtelijke kwaliteit verbeterd. Met het initiatief worden de volgende inpassingsmaatregelen getroffen:

- Rij hoogstam fruitbomen;
- Gemengde geschoren haag van inheemse soorten;
- Landschapsboom (walnoot);

- Rij landschapsbomen (eiken);
- Realisatie waterberging 32 m³ waarbij de bestaande greppel/zaksloot 60 cm wordt verdiept over een lengte van 60 meter en een breedte van 1 meter)
- Achtererf wordt onderdeel van omliggend akkerland en verouderde schuur wordt gesloopt;
- Op het achtererf wordt op termijn voorzien in realisatie van een schuilhut voor huisvesting enkele hobbydieren;
- Beide erven worden gescheiden door een erfafscheiding (hekwerk);
- Behoud waardevolle lindenboom aan voorzijde van karakteristieke en beeldbepalende woonboerderij.

In navolgende afbeelding is een impressie van de inrichtingsmaatregelen opgenomen. Voor een gedetailleerde weergave zie bijlage 1.



Afbeelding 9 - Impressie landschappelijke inpassing (bron: GV Advies)

Voor de voorgevelrooilijn staat een landschappelijk waardevolle boom, namelijk een Linde. Het is de wens van initiatiefnemer en gemeente om deze boom, die op basis van de gemeentelijke bomenkaart wordt aangemerkt als waardevolle boom, te behouden. De bescherming en het behoud van deze boom is juridisch planologisch geborgd in de regels van dit plan. Voor meer informatie zie hoofdstuk 5.

De landschappelijke inpassing, het aanleggen- en onderhouden van de landschapselementen vertegenwoordigd een waarde van €16.410,00. Voor meer informatie zie de stukken in bijlage 1. Dit bedrag wordt opgevoerd in lijn met de waardering fysieke tegenprestatie zoals onderbouwd in paragraaf 3.2.2.

In onderhavig bestemmingsplan wordt het landschappelijk inpassingsplan als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels. Op deze wijze is de uitvoering en het onderhoud juridisch planologisch geborgd in de regels van dit plan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Met de landschappelijke inpassing en het behoud van de waardevolle lindeboom toont initiatiefnemer aan dat een groenkader, naast visueel, ook functioneel onderdeel uit zullen maken van het perceel. Met een combinatie van sloop en kwalitatieve nieuwbouw, het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen en het toevoegen van landschapselementen wordt een meerwaarde en kwaliteitsimpuls voor het erf nagestreefd.

Hoofdstuk 3 - Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 inwerking is getreden, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

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

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Afweging

Met het planvoornemen wordt volledig ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Met het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en het splitsen van de woonboerderij en het perceel wordt aangesloten op de woonbehoefte in de omgeving. Ook in de gemeente Cranendonck is er immers behoefte aan woningvoorraad. Daarnaast wordt met het

planvoornemen agrarisch gebruik in de toekomst formeel uitgesloten. Dit leidt tot minder gezondheidsrisico's en een verbeterde leefomgevingskwaliteit. Bovendien worden met het voornemen verouderde bedrijfsgebouwen met asbest gesloopt, wat bijdraagt aan het bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Resumerend kan worden gesteld dat voor het plangebied geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de aard van het project.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaagbaan, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard van het planvoornemen, geen gevolgen voor de realisatie van het planvoornemen.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Het plangebied is gelegen binnen diverse beschermingsgebieden conform het Rarro.

Op circa 1,9 kilometer afstand bevindt zich een militair terrein en op circa 21,8 kilometer afstand van het planvoornemen bevinden zich militaire luchtvaartterreinen. Op circa 24 kilometer afstand zijn munitieopslagplaatsen gelegen. Echter is het plangebied niet gelegen binnen de invloedsafstanden hiervan. Onderhavig planvoornemen is voor wat betreft het militair terrein, militaire luchtvaartterrein en munitieopslagplaatsen geen belemmering.

Het plangebied is daarnaast gelegen binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. Gelet op de toegestane hoogtes is onderhavig planvoornemen geen belemmering.

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot veel onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd, deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet er toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling worden aangetoond.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming en het splitsen van de woonboerderij en het splitsen van het perceel, waardoor een extra wooneenheid gerealiseerd kan worden. Wat betreft het realiseren van een extra wooneenheid en het slopen van de bestaande verouderde bedrijfsgebouwen, geldt dat het bebouwd oppervlak in totaliteit verminderd. Daarnaast vindt de herontwikkeling plaats ten behoeve van een directe behoefte, aangezien met de ontwikkeling wordt voorzien in passende woonruimte voor twee gezinnen in de gemeente Cranendonck. Daarbij komend vinden de ontwikkelingen binnen het erf plaats binnen bestaand ruimtebeslag en binnen het bestaande bouwvlak.

Tenslotte heeft de Afdeling op 16 september 2015 geoordeeld dat een plan dat ten hoogste 11 woningen mogelijk maakt gelet op het aantal niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i van het Bro. In onderhavig plan is sprake van het realiseren van één extra wooneenheid ten opzichte van de bestaande situatie, waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Gelet op het planvoornemen en jurisprudentie is een verdere toetsing aan de ladder niet benodigd.

Afweging

Op basis van het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als opgenomen in artikel 3.1.6. De Ladder hoeft daarmee formeel niet doorlopen te worden. Met toetsingen aan diverse milieuhygiënische en planologische aspecten wordt in de voorliggende toelichting aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Voor meer informatie, zie hoofdstuk 4.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze visie is een actualisatie van de Structuurvisie ruimtelijke ordening uit 2014. Met de omgevingsvisie geeft Noord-Brabant de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2050. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

In de omgevingsvisie hanteert de provincie 'werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit' Dit is onder te verdelen in:

- Een gezonde leefomgeving: gezondheid gaat volgens de provincie om "quality of life", welzijn

en het bevorderen van gezondheid. Daarnaast wil Noord-Brabant benadrukken dat er twee aandachtspunten vanuit de meer klassieke benadering van gezondheid bestaan. Dit zijn behoud van de kwaliteit van ons grondwater bestemd voor menselijke consumptie en het verbeteren van de luchtkwaliteit;

- Een veilige leefomgeving: bij het werken aan een veiligere leefomgeving gaat het om het terugbrengen van risico's tot een acceptabel niveau en het continu zo goed mogelijk voorbereid zijn op calamiteiten;
- Een goede omgevingskwaliteit: vanuit alle opgaven wil de provincie werken aan een goede omgevingskwaliteit; zowel in de bebouwde als de onbebouwde omgeving.

Vanuit de basisopgave onderscheidt de provincie Noord-Brabant vier hoofdopgaven:

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

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw.

Toetsing

Ter plaatse van Klein Schoot 9 te Budel-Schoot is sprake van een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Op de planlocatie is sprake van een voormalige intensieve veehouderij met verouderde stallen met asbest die in verval raken. Door de gekozen nieuwe invulling van de locatie draagt initiatiefnemer op meerdere punten bij aan de verwezenlijking van het provinciale beleid:

- Met het plan wordt de bedreiging gekeerd die leegstand van agrarische bebouwing kan vormen voor de economische en sociaal-culturele vitaliteit van het buitengebied;
- Het formeel uitsluiten van een agrarisch bedrijf op het perceel ter plaatse van Klein Schoot 9 leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit en leefomgeving. Effecten op de volksgezondheid worden als gevolg van de bestemmingswijziging in de toekomst immers beperkt. Voor meer informatie zie hoofdstuk 4.
- De landschappelijke inpassing van het plan zorgt eveneens voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het huidige agrarische perceel kent immers vier bestaande verouderde bedrijfsgebouwen die asbest bevatten. Bij het saneren van de bedrijfsgebouwen zal deze minder fraaie wijze van opstal verdwijnen. Daarnaast wordt extra aandacht besteed aan vergroening middels inheemse en gebiedseigen beplanting op basis van het landschappelijke inpassingsplan. Tenslotte heeft initiatiefnemer de wens om de waardevolle boom in de voortuin en de karakteristieke elementen van de woning te behouden en te borgen in onderhavig plan. Voor meer informatie hieromtrent zie hoofdstuk 5.

Afweging

Voor de ontwikkeling is geen extra ruimtebeslag nodig, waardoor sprake is van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Hierdoor draagt het initiatief bij aan de hoofdopgave 'Werken aan een veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Het planvoornemen is derhalve in lijn met de provinciale Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) vastgesteld. Op 1 augustus 2023 is een nieuwe geconsolideerde versie vastgesteld. Deze nieuwe versie vervangt de

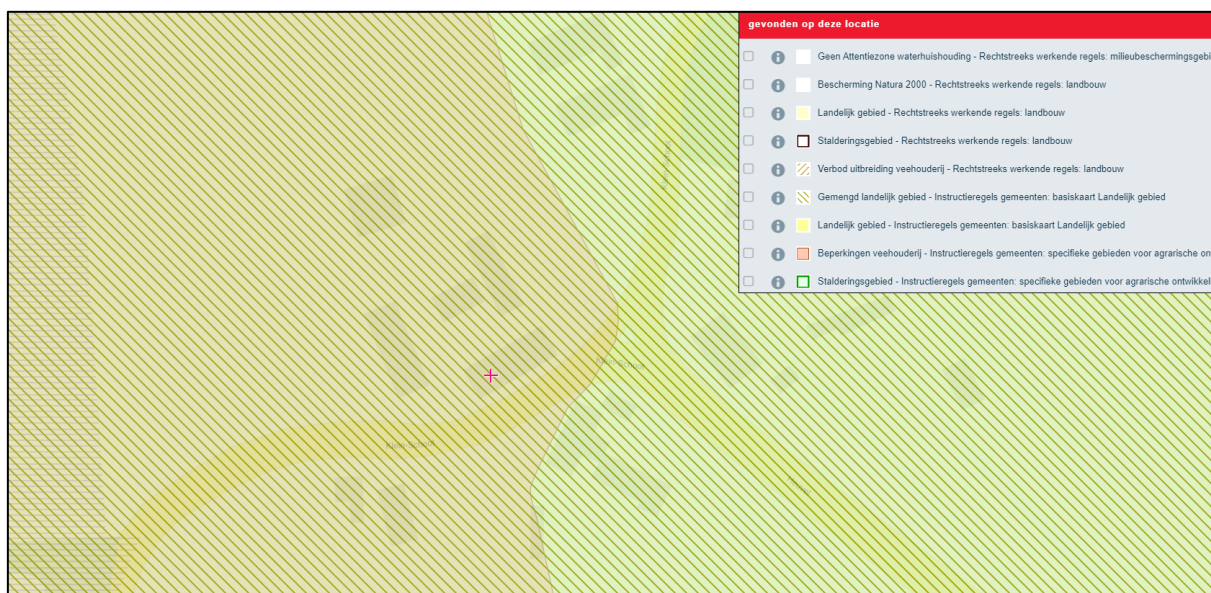
geconsolideerde versie van 8 december 2020. Er hebben enkele wijzigingen plaatsgevonden ten aanzien van de beleidsregels op het gebied van 'wonen in landelijk gebied'.

De IOV vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De IOV is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De IOV vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De IOV is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Toetsing

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Het plangebied is in de IOV aangeduid als 'Landelijk gebied'. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 10 - Uitsnede kaart 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' met plangebied rood omlijnd

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende werkingsgebieden:

- Bescherming Natura 2000
- Stalderingsgebied
- Verbod uitbreiding veehouderij i.c.m. beperkingen veehouderij
- Gemengd landelijk gebied

Hierna wordt achtereenvolgens aan de overige relevante artikelen van de IOV getoetst.

Basiskaart Landelijk gebied

Volgens de kaart, zie voorgaande afbeelding, is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme, kleinschalige stedelijke functies en wonen. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief, het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met behoud van de karakteristieke elementen van de woonboerderij, maakt onderdeel uit van een multifunctionele functie. De ontwikkeling is passend binnen de transitie die Budel-Schoot doormaakt waarbij de nadruk ligt op de woonfunctie. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van het gemengd landelijk gebied.

Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

De aanduidingen 'bescherming Natura 2000', 'beperkingen veehouderij' en 'stalteringsgebied' zijn in zijn geheel van toepassing op het plangebied. Ter plaatse gelden onder andere restricties voor het uitbreiden van veehouderijbedrijven. Onderhavige ontwikkeling ziet niet toe op een dergelijke uitbreiding, maar beoogt juist een agrarisch bedrijf voor in de toekomst uit te sluiten.

Watersystemen, -veiligheid en – berging

Op het plangebied is de aanduiding 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' en 'Normen wateroverlast' van toepassing. Voor meer informatie zie paragraaf 4.2.3 (waterhuishouding).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaarderecreatie.

Deze aspecten zijn in de IOV nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). In verband met toepassing van de beleidsregel 'maatwerk voor omgevingskwaliteit' geldt dat artikel 3.6 en artikel 3.9 niet van toepassing zijn.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden onder andere de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

Door middel van deze toelichting wordt er met toepassing van de lagenbenadering zorg voor gedragen dat met dit bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de waarden die ter plaatse en/of in de omgeving aanwezig zijn. Wat betreft de ondergrond geldt dat in het plan wat betreft woningsplitsing en nieuwbouw van bijgebouwen rekening wordt gehouden archeologische waarden, voor meer informatie zie paragraaf 4.2.1. In het kader van netwerk sluit de ontwikkeling aan op bestaande aanwezige voorzieningen en ontsluitingen. Ten aanzien van de bovenste laag geldt dat onderhavig initiatief een positief effect heeft ten aanzien van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Met de ontwikkeling wordt een beeldbepalende woonboerderij gesplitst en behouden voor de toekomst. Met de ontwikkeling wordt overvloedige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, er wordt voorzien in passende renovatie in lijn met de kwaliteiten van de omgeving en er worden extra landschappelijke elementen toegevoegd conform bijhorend landschappelijk inpassingsplan. De ontwikkeling is passend in de omgeving.

In deze toelichting is getoetst en onderbouwd dat dit plan wat betreft de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag geen significant negatieve effecten heeft. Voor veel aspecten is er sprake van positieve effecten. Onderbouwd is ook dat het plan niet leidt tot belemmeringen voor de bestaande of toekomstige functies in de omgeving en van het omliggende gebied. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door het formeel juridisch planologisch borgen van het toestaan van een woonfunctie op het voormalige agrarische bedrijfsperceel en van één extra wooneenheid binnen de bestaande woonboerderij. Daarbij komend worden de verouderde agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en vervangen voor nieuwe bijgebouwen. Het voorgenomen plan leidt ertoe dat schadelijke effecten op de omgeving worden beperkt, aangezien met het plan agrarisch gebruik op het perceel voor in de toekomst wordt uitgesloten. Daarnaast wordt met het plan de bedreiging gekeerd die leegstand van agrarische bebouwing kan vormen voor de economische en sociaal-culturele vitaliteit in het buitengebied. Met name de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, waarbij cultuurhistorische elementen en waardevolle beplanting zal worden behouden, zal bijdragen aan meerwaardecreatie. Onderhavig plan is voorzien van een landschappelijk inpassingsplan. Zie hiervoor paragraaf 2.4.

Kortom, met het plan wordt voldaan aan het principe 'meerwaardecreatie'.

Wonen in Landelijk gebied en 'Beleidsregel omgevingskwaliteit'

Op 15 april 2022 is de door Provinciale Staten vastgestelde wijziging van de IOV in werking getreden. Daarmee is ook de nieuwe regeling 'maatwerk voor omgevingskwaliteit' in werking getreden. Voor de uitvoering van die regeling en het op uniforme wijze omgaan met het bepalen van de omvang van de tegenprestatie is een beleidsregel vastgesteld. De beleidsregel geeft duidelijkheid aan gemeenten en initiatiefnemers over de invulling van de fysieke tegenprestatie en bevordert een gelijk speelveld ten opzichte van de oude 'ruimte-voor-ruimte-regeling'. Deze maatwerkregeling is geactualiseerd in de nieuwe geconsolideerde versie van 1 augustus 2023.

In afwijking van artikel 3.68 'Wonen in Landelijk gebied' is in de IOV de mogelijkheid opgenomen om beeldbepalende woonboerderijen te splitsen (artikel 3.69, sub b) middels een wijziging van het bestemmingsplan. Voorheen was deze mogelijkheid enkel voorbehouden aan bebouwing (boerderijen) met cultuurhistorische waarden. Om een beeldbepalende woonboerderij te mogen splitsen, dient de gemeente te beoordelen of dat het pand een beeldbepalend karakter heeft.

Het verbouwen van dergelijke panden tot woning betekent een forse investering terwijl door de ontwikkeling de omgevingskwaliteiten kunnen worden versterkt. Wanneer sprake is van bestaande bebouwing, een onderliggend bestemmingsvlak (bouwperceel) en een bebouwingsconcentratie, is maatwerk mogelijk met betrekking tot de omgevingskwaliteit zoals opgenomen in de beleidsregel 'Omgevingskwaliteit'. Sluitstuk van de regeling is dat het te behouden beeldbepalende gebouw wordt beschermd tegen sloop. De tegenprestatie bedraagt € 62.500, - per toe te voegen wooneenheid.

Op basis van artikel 3 lid 2 onder a 'beleidsregel omgevingskwaliteit' geldt een drempelwaarde à te slopen oppervlak van ten minste 1.000 m² om de beëindiging van een agrarisch bedrijf als fysieke tegenprestatie in te kunnen zetten. In dit geval wordt de drempelwaarde niet gehaald (785 m²). Daarom is in onderhavige situatie de categorie 'overige gevallen' van artikel 3 lid 2 onder d van de 'Beleidsregel Omgevingskwaliteit' van toepassing. In lijn met de 'Beleidsregel Omgevingskwaliteit' is voor onderhavige ontwikkelingen verder artikel 3.69, sub b, en artikel 3.78 van toepassing.

Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

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

- a. *N.v.t.*
- b. *een in pandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:*
 1. *een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en*
 2. *de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.*
- c. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
- d. *N.v.t.*

Toetsing

In het kader van onderhavig plan is er sprake van het omzetten van een beeldbepalende boerderij in een woonhuis bestaande uit twee wooneenheden. De mogelijkheid van splitsing van een beeldbepalende woonboerderij bestaat vanwege het belang van het behoud ervan. Met onderhavige ontwikkeling is, mede gelet op de motivering in hoofdstuk 2 en paragraaf 4.2.1, sprake van een beeldbepalende woonboerderij. Ter bevestiging van het waardevolle karakter van de woonboerderij is een cultuurhistorisch beoordelingsrapport bijgevoegd in de bijlage bij deze toelichting. Voor meer informatie zie bijlage 5. Het belang van het behoud van het beeldbepalende karakter is geborgd in de planregels in onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3. Doel van deze planregels is het behouden en borgen van beeldbepalende elementen. Hierbij is geen sprake dat de herbouw van de woning mogelijk is.

In lijn met de voorbereidingen van een bouwhistorisch onderzoek en de kennis uit het cultuurhistorisch beoordelingsrapport, zijn vooruitlopend offertes opgevraagd voor het herstellen en versterken van enkele beeldbepalende elementen. Het betreft onder andere de kapconstructie en kozijnen. Zie bijlage 2 behorende tot deze toelichting. Deze maatregelen dragen bij in een fysieke tegenprestatie in het versterken van de omgevingskwaliteit. Deze fysieke tegenprestatie is uitgewerkt in de regeling 'maatwerk voor omgevingskwaliteit'. De maatwerkregeling is opgenomen in artikel 3.78.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. *de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;*
- b. *de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*

- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;
- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 - 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
 - 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;
- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;
- c. n.v.t.
- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Lid 4

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
- b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- c. artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid, onder a.

Toetsing lid 1:

Sub a.: Het plan betreft een duurzame herbestemming en herontwikkeling van de voormalige intensieve veehouderij. Met name de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit door doeltreffende kwaliteit verbeterende maatregelen, zoals extra landschappelijke inpassing, sloop van verouderde bebouwing, verwijderen van verharding en duurzame nieuwbouw zal bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt rekening gehouden met het omliggende waardevolle landschap. Zie hiertoe het landschappelijk inpassingsplan in paragraaf 2.4. Door de sloop van verouderde stallen ten behoeve van het uitoefenen van een intensieve veehouderij is zeker gesteld dat er sprake is van een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.

Tot slot blijft de beeldbepalende woonboerderij behouden. Het pand wordt gesplitst in lijn met de beleidsmaatregel 'maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant', omdat het een beeldbepalend pand betreft. De woning blijft als zijnde gebouw ongewijzigd en wordt niet uitgebreid. Wel wordt het pand gerenoveerd en worden karakteristieke elementen hersteld. In onderhavig plan wordt middels een voorwaardelijke verplichting geborgd dat de karakteristieke elementen van de woonboerderij dienen te worden behouden, worden versterkt en/of worden hersteld. Hiertoe dient allereerst een bouwhistorisch onderzoek worden uitgevoerd die zal moeten uitwijzen op welke wijze de elementen kunnen worden versterkt. Voor meer informatie inzake deze voorwaardelijke verplichting, zie paragraaf 5.3.2.

Sub b.: onderhavige ontwikkeling en de genoemde ontwikkelingen, zoals genoemd onder sub a, komen ten goede aan het treffen van kwaliteit verbeterende maatregelen die gelijk staan aan de waarde van de titel. Het investeren in extra landschappelijke inpassing en kwaliteit verbeterende maatregelen is overeenkomstig de denklijn van de beleidsregel 'maatwerk voor omgevingskwaliteit'. Voor meer informatie zie paragraaf 2.4. Het plan is in voldoende mate anderszins verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

Sub c.: voor een nadere onderbouwing zie sub a en meer specifiek paragraaf 2.2 en 2.4.

Sub d.: blijktens paragraaf 3.3. is de ontwikkeling passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Klein Schoot betreft een karakteristiek historisch bebouwingslint. Het splitsen en behouden van de karakteristieke woonboerderij is in lijn met onderhavig landschappelijk inpassingsplan en het uit te voeren bouwhistorisch onderzoek, passend binnen de omgeving.

In lijn met de landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met deze omgevingskwaliteiten. De landschappelijke inpassing is beschreven in paragraaf 2.4. Het uitvoeren en instandhouden van het landschappelijke inpassingsplan en de kwaliteit verbeterende maatregelen is geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Sub e.: de activiteiten en functies op locatie zijn toekomstbestendig en volhoudbaar naar de toekomst. Voor meer informatie zie hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4 in onderhavige toelichting. De splitsing wordt dusdanig gerealiseerd en landschappelijke ingepast dat deze in overeenstemming is met de omgeving en aanwezige landschapswaarden.

Sub f.: De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de waarden in de omgeving en zal ook in de toekomst geen beperkingen opleveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Sub g.: Het plan is in lijn met het vooroverleg voorgelegd aan de provincie. Ten tijde een reactie gedeeld is wordt deze omschreven in hoofdstuk 6 behorende tot deze toelichting.

Toetsing lid 2:

Sub a.1.: de activiteit betreft de splitsing van een beeldbepalende woonboerderij. Hiermee wordt een extra wooneenheid gecreëerd in een bestaande woonboerderij. De te splitsen woonboerderij is gelegen in een bebouwingsconcentratie en buurtschap. De ontwikkeling van de woningsplitsing gaat gepaard met een landschappelijk inpassingsplan en het behouden van de karakteristieke elementen middels een bouwhistorisch onderzoek. Met het plan wordt expliciet rekening gehouden met de aanwezige waarden ten aanzien van landschap, cultuurhistorie, natuur en klimaat.

Sub a.2.: bij de splitsing van de beeldbepalende woonboerderij bedraagt de tegenprestatie € 62.500,- per toe te voegen wooneenheid. Ingeval van Klein Schoot 9 wordt er één wooneenheid toegevoegd. Conform de 'Beleidsregel Maatwerk Omgevingskwaliteit' moet in de situatie van Klein Schoot 9, waarbij sprake is van de splitsing van een karakteristieke woonboerderij, 1 x €62.500,- worden geïnvesteerd die gelijk staan aan de waarde van een fysieke tegenprestatie ten behoeve van het verbeteren van de omgevingskwaliteit.

In lijn met de beleidsregel heeft de provincie Noord-Brabant een online-rekentool opengesteld. Middels deze rekentool kan worden bepaald of dat de fysieke tegenprestatie qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie. In geval van Klein Schoot 9 betreft het de tegenprestatie voor het splitsen van een beeldbepalende woonboerderij. Een uitwerking van de rekentool is bijgevoegd in bijlage 2. Op locatie wordt met het plan een bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning, derhalve wordt 250 m² ingeleverd. De fysieke tegenprestatie op locatie Klein Schoot 9 is als volgt:

Op locatie Klein Schoot 9 wordt 785 m² bedrijfsgebouwen gesloopt en worden 600 m² voorzieningen gesloopt die onderdeel uitmaken van de voormalige varkenshouderij. Minus 250 m² voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning, bedraagt de totale sloop op basis van deze gegevens: €16.375. Naast sloop, verwijderen van voorzieningen en verwijderen verharding worden op locatie ook andere maatregelen ingezet om de omgevingskwaliteit te versterken.

Conform het landschappelijk inpassingsplan wordt het voormalige agrarisch erf inclusief de karakteristieke woonboerderij heringericht. Hierbij houdt de erfinrichting rekening met de landschapswaarden van het omliggende waardevolle landschap en wordt rekening gehouden met klimaat en natuur. De totale landschappelijke maatregelen zijn geschat op basis van offertes en ervaringen en bedragen in totaliteit €16.410,-. Voor meer informatie zie bijlage 1.

Op locatie zijn geen rechten en vergunningen meer aanwezig van de voormalige varkenshouderij. Wel wordt op locatie voorzien in het saneren van asbesthoudende daken. Op basis van de kengetallen van de provincie (maximaal € 2 p/m² asbesthoudende daken) is er sprake van 785 m² asbest op dak. De fysieke tegenprestatie bedraagt op dit onderdeel €1.570,-. Echter, op locatie reeds asbest verwijderd door De Kempen Asbestsanering. Hiertoe is een bedrag van €11.192,50 incl. BTW betaald. Zie bijlage. Dit is veel meer dan het normbedrag van maximaal € 2 p/m² asbesthoudende daken. Desondanks is het normbedrag ingevoerd in de rekenmodule.

De te slopen bedrijfsgebouwen zijn uitgevoerd met mestputten tot een diepte van circa 1,50 m – mv. De mestputten dienen te worden opgevuld om het toekomstige gebruik in de zin van twee woonerven mogelijk te maken. Op basis van het oppervlakte te slopen bedrijfsgebouwen, die zijn uitgevoerd met mestputten van circa 1,50 m - mv, is het oppervlakte à 785 m² X 1,5 m-mv = 1.177,5 m³. De m³ mogen worden vermenigvuldigd met €5,-. De fysieke tegenprestatie bedraagt op dit onderdeel €5.887,50,-.

In lijn met de voorbereidingen van een bouwhistorisch onderzoek, het renovatieplan, het voorbereiden van de omgevingsvergunningaanvraag voor (ver)bouwen en de kennis uit het cultuurhistorisch beoordelingsrapport, is door STT-bouwadvies in samenwerking met diverse betrokkenen een begroting opgesteld voor het herstellen en versterken van enkele beeldbepalende elementen. Het betreft de werkzaamheden voor herstel metselwerk langgevel en kopgevels, het herstel en renovatie en verduurzamen kozijnen en dakkapel, het herstel en renovatie bestaande houten spanten, het herstellen en aanbrengen van zinkwerken. Voor meer informatie zie bijlage 2 (geel gemarkeerd).

In de begroting zijn daarnaast ook overige kosten meegenomen die niet gerekend kunnen worden ten aanzien van de fysieke tegenprestatie omgevingskwaliteit. Voorgenoemde werkzaamheden, die wel gerekend kunnen worden ten aanzien van de fysieke tegenprestatie omgevingskwaliteit, bedragen €237.032 excl. Btw. De fysieke tegenprestatie in relatie tot het herstellen en versterken van overige beeldbepalende elementen zal naar verwachting hoger worden, omdat in lijn met het bouwhistorisch onderzoek mogelijk nog meer elementen herstelt en versterkt zullen moeten worden.

De totale inzet wat betreft het versterken van de omgevingskwaliteit bedraagt in het kader van de Klein Schoot 9 €277.274,50. Dit bedrag is ruim boven de benodigde fysieke tegenprestatie à €62.500 dat gelijk staat aan de waarde van een fysieke tegenprestatie ten behoeve van het verbeteren van de omgevingskwaliteit. In het kader van de ontwikkeling is de 'aanschaf van een resttitel' niet benodigd bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Het plan voorziet in meer dan voldoende fysieke tegenprestatie voor de splitsing van de karakteristieke woonboerderij.

Sub a.3.: de ontwikkeling betreft de splitsing van een beeldbepalende woonboerderij. De realisatie van een ruimte-voor-ruimte-kavel is niet aan de orde in onderhavig plan.

Sub b.: alle aanwezige rechten en toestemmingen zijn reeds ingetrokken.

Sub c.: niet van toepassing in het kader van onderhavige ontwikkeling.

Sub d.: zoals onderbouwd in paragraaf 4.2.1 ligt het plangebied in een cultuurhistorisch waardevol landschap. In verband met de ligging in een cultuurhistorisch waardevol landschap wordt in het landschappelijk inpassingsplan de kavelgrens, zoals deze in het verleden aanwezig was, geaccentueerd middels beplanting. In verband met het landschap en de karakteristieke woonboerderij, met name de kopgevel, wordt een bebouwingsvrijzone voorgesteld. Voor meer informatie zie hoofdstuk 5. De bebouwingsvrije zone wordt beperkt tot het verlengde van de kopgevel van de woning. De kopgevel dient vrij zichtbaar te blijven vanaf de weg. In het gebied in het verlengde van de achtergevel van de boerderij, gezien vanaf de weg, mag er zonder voorwaarden een bijgebouw gerealiseerd worden. Als het bijgebouw zich niet geheel achter de achtergevel van de boerderij bevindt, dan is realisatie ook toegestaan, mits het bouwplan door de A2-adviescommissie omgevingskwaliteit (of diens opvolger) is goedgekeurd. Met andere woorden er zal dan een toets komen of de bouwplannen voor de toekomstige bijgebouw(en) ondergeschikt zijn aan en passend bij de splitsing van de karakteristieke woonboerderij.

Verder houdt het initiatief rekening met de aanwezige landschappelijke waarden en openheid. Met doorzichten tot het achterliggende land wordt in lijn met de landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige uitgangspunten geborgd. De intensievere inrichting beperkt zich tot rondom de huidige bestaande waardevolle bebouwing. Het achterliggende terrein blijft traditioneel open, met beperkte beplanting. Dit in aansluiting op de cultuurhistorische waarden. Het plan houdt rekening met de aanwezige landschapswaarden en natuurwaarden. Voor meer informatie zie paragraaf 2.4.

Toetsing lid 3:

Sub a.: de ontwikkeling is gelegen binnen een door de gemeente aangewezen bebouwingsconcentratie. Voor meer informatie zie paragraaf 3.3.3.

Sub b.: niet van toepassing omdat wordt voldaan aan sub a.

Toetsing lid 4:

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
- b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
- c. artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.

Conclusie provinciaal beleid

Met onderhavig plan wordt aangetoond dat het planvoornemen voldoet aan de gestelde regels in artikel 3.69 en 3.78. Met toepassing van de beleidsregel 'maatwerk voor omgevingskwaliteit' is met onderhavig plan aangetoond dat de ontwikkeling een fysieke tegenprestatie borgt, die qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor de splitsing van de karakteristieke woonboerderij. Met het planvoornemen wordt de omgevingskwaliteit versterkt. Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied een passende ontwikkeling is binnen de provinciale beleidskaders.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid van de gemeente Cranendonck is enerzijds 'Visie Cranendonck 2009-2024', 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck', 'Visie bebouwingsconcentraties', 'Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck' en 'Woonvisie 2018-2030' van toepassing. Anderzijds het vigerende bestemmingsplan, waaraan is getoetst in paragraaf 1.3. In navolgende sub paragraaf zijn de gemeentelijke beleidskaders nader uitgewerkt en getoetst aan het planvoornemen.

3.3.1 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck' vastgesteld. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie (Wonen en Leven, Werk en Economie, Recreatie en Toerisme, Zorg en Onderwijs) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt.

In de structuurvisie is voor het thema Werk en Economie het volgende opgenomen:

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

Binnen de gemeente Cranendonck wordt onder meer ingezet op navolgende punten:

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

Afweging

In de structuurvisie is opgenomen dat het realiseren van woningen binnen de aangegeven bebouwingsconcentraties mogelijk is middels boerderijsplitsing. In onderhavig plan is sprake van het realiseren van een extra wooneenheid door middel van het splitsen van de bestaande karakteristieke en beeldbepalende woonboerderij. Daarnaast wordt met de sloop van de bedrijfsgebouwen leegstand voorkomen en wordt met nieuwbouw voorzien in een kwaliteitsverbetering van het erf. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Klein Schoot'. Het groene en rustieke karakter van deze bebouwingsconcentratie is mede te danken aan de vele groene erfafscheidingen en kleine bosschages. Met het planvoornemen wordt middels de landschappelijke inpassing het groene en rustieke karakter van de bebouwingsconcentratie en omgeving behouden en versterkt. Derhalve past de beoogde herontwikkeling in het kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

3.3.2 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft met vaststelling van het 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck' een fundament gelegd om in overleg te gaan over nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. Het beleid geeft ruimte voor maatwerk en ruimte om te experimenteren. Het ontwikkelperspectief biedt een nieuwe koers voor het Cranendoncks buitengebied. Nieuwe initiatieven worden niet meer zozeer getoetst, maar er wordt afgewogen of de initiatieven bijdragen aan de omgevingskwaliteit (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 ontwikkel-perspectief. De ambities zijn een Mooi, Gezond, Bereikbaar, Veilig en Duurzaam buitengebied. Ten behoeve van het beoordelingskader dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- *Hoe draagt het initiatief bij aan de ambities voor het buitengebied:*
 De ambities Mooi, Gezond, Bereikbaar, Veilig en Duurzaam zijn voor het initiatief beoordeeld. Binnen het plangebied is sprake van het juridisch planologisch wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen', waarbij een agrarische bedrijfslocatie formeel wordt beëindigd. Daarnaast wordt de karakteristieke en beeldbepalende woonboerderij gereed gemaakt voor splitsing waarbij twee wooneenheden ontstaan. Tot slot wordt met het planvoornemen voorzien in de sloop van de verouderde agrarische bedrijfsbebouwing en nieuwbouw van twee bijgebouwen behorende tot de woningen. Deze ontwikkeling draagt bij aan een verbetering van de fysieke ruimtelijke kwaliteit. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt gaat de omgeving er met het planvoornemen op vooruit, aangezien door een beperking van emissies van schadelijke stoffen de omgevingskwaliteit verbeterd. Het perceel blijft verder qua omvang gelijk. Binnen het erf zal het bebouwd oppervlak afnemen en zal er meer ruimte zijn voor groen. Het geheel wordt als onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan landschappelijk ingepast. De ontwikkeling draagt dan ook bij aan een mooi buitengebied.
- *Wat zijn de effecten van het initiatief op de omgeving:*
Natuurwaarden, landschapswaarden, hydrologische waarden
 De natuur- en landschapswaarden worden versterkt door een uitbreiding van de landschappelijke inpassing. In paragraaf 2.4 is de landschappelijke inpassing en in paragraaf 4.2.3 is de waterhuishouding in verband met hydrologische waarden verder uitgewerkt.

Cultuurhistorische waarden, aardkundige en archeologische waarden.
 In het kader van het planvoornemen kan op basis van rapportages worden uitgesloten dat er sprake is van bodemverstoring of verslechtering van cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waarden. In het kader van het planvoornemen worden cultuurhistorische waardevolle elementen, waaronder de uiterlijke kenmerken van de woonboerderij, behouden. Nadere informatie omtrent bodem, archeologie en cultuurhistorie is omschreven in respectievelijk paragraaf 4.1.1 en paragraaf 4.2.1.

Geluid, geur, luchtkwaliteit, verkeer
 Met onderhavig planvoornemen worden de (verouderde) stallen gesloopt en wordt agrarisch gebruik in de toekomst uitgesloten middels de bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen. Deze ontwikkeling komt de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en verkeer ten goede. Gezondheidseffecten worden middels deze ontwikkeling immers beperkt. De van toepassing zijnde planologische- en milieuhygiënische onderzoeksaspecten zijn onderbouwd en aangetoond. Hiermee zal derhalve voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening en het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Omliggende bedrijven zullen geen hinder ondervinden voor wat betreft de ontwikkeling. Voor meer informatie hieromtrent zie hoofdstuk 4.
- *Omgevingsdialoog*
 Voorafgaand aan de formele planprocedure heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog uitgevoerd. Voor meer informatie omtrent de maatschappelijke uitvoerbaarheid zie hoofdstuk 6.

Afweging

Alle afwegingsaspecten vallen dan ook positief uit en dit betekent dat er sprake is van een positief kwaliteitssaldo. Het plan past daarmee in het beleidskader 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck'.

3.3.3 Visie bebouwingsconcentraties

Een bebouwingsconcentratie betreft een verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een duidelijke (historisch gegroeide) clustering van bebouwing. De woonfunctie heeft de overhand en wordt in mindere mate afgewisseld door (niet-) agrarische bedrijven. Binnen een dergelijke clustering van bebouwing wordt de eventuele toevoeging van burgerwoningen in ruimtelijk en functioneel opzicht toelaatbaar geacht.

De gemeente Cranendonck heeft op 26 juni 2012 de 'Visie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Het doel van deze visie bebouwingsconcentraties is een helder ruimtelijk kader te creëren voor de mogelijkheid tot de oprichting van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied binnen aangeduide bebouwingsconcentraties, waarmee tevens een bijdrage geleverd kan worden aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Cranendonck. In de visie zijn alle bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Cranendonck weergegeven, waarbij per bebouwingsconcentratie kwaliteiten en knelpunten zijn benoemd.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Klein Schoot'. Zie navolgende afbeelding voor de kaart van deze bebouwingsconcentratie uit de Visie bebouwingsconcentraties. 'Klein Schoot' is een oude kransakker aan de oostkant van Budel-Schoot. De concentratie is geconcentreerd rond de splitsing met de heuvel. De bebouwingsconcentratie is opgebouwd uit een kleine korrel met enkele cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Het groene karakter van de bebouwingsconcentratie is mede te danken aan de vele groene erfafscheidingen, kleine bosschages en het centraal gelegen groene brinkje. Het gebied waarin deze bebouwingscluster ligt kent als belangrijkste uitgangspunten:

- Cluster met overwegend burgerbewoning binnen agrarisch gebied
- Versterken essenstructuur en radiaalstructuur door behoud open onbebouwdheid en door aanbrengen en versterken laanbeplanting.

In de bebouwingsconcentratie is het wenselijk om wegen aan te planten met laanbomen. Daarnaast dreigt het gevaar dat de concentratie versmelt met de kern. Het is cruciaal om de ruimte tussen de kern en de bebouwingsconcentratie open te houden en bebouwing niet toe te staan. Het plangebied is op de kaart gedeeltelijk voorzien van de arcering (oranje) voor 'RvR-woning onder voorwaarden'. Ter plaatse worden onder voorwaarden bebouwing toegestaan.

Afweging

Door middel van splitsing wordt in het kader van onderhavig project een extra woongelegenheden gecreëerd. Binnen de bebouwingsconcentratie is het realiseren van een nieuwe burgerwoning binnen een bestaande woonboerderij toegestaan. In lijn met het landschappelijk inpassingsplan wordt wat betreft het aanplanten van landschapselementen rekening gehouden met de landschapswaarden en -kenmerken in de omgeving. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 2.4.

Kortom met onderhavig plan wordt voldaan aan de voorwaarden in de 'Visie bebouwingsconcentraties'.



Afbeelding 11 - Impressie Visie bebouwingsconcentraties (Klein Schoot) met globale aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

3.3.4 Woonvisie 2018-2030

In de 'Woonvisie Cranendonck 2018-2030' zijn het op orde houden van de bestaande woningen, het verbinden van wonen met zorg, economie, duurzaamheid en leefbaarheid en transformatie van leegstaande gebouwen belangrijke onderwerpen. In Cranendonck staan geluk, gezondheid en leefbaarheid voorop. De gemeente Cranendonck heeft de navolgende centrale ambities voor de periode 2018-2030:

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

De gemeente zet in op de navolgende focuspunten:

- De gemeente legt nadruk op het transformeren van bestaande woonvoorraad met aandacht voor het groene, landelijke karakter. Vervangen of splitsen van grote woningen met tuinen is hierbij – onder voorwaarden – een optie. Het grote aantal woningen uit de zestig- en zeventiger jaren vraagt hierbij extra aandacht evenals initiatieven in het buitengebied als mogelijke oplossing voor vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties.
- De gemeente speelt in op behoefte aan maatwerk én meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Ook stimuleert en faciliteert Cranendonck initiatieven van inwoners die gericht zijn op langer zelfstandig en/of duurzaam wonen.
- De gemeente legt de nadruk op slim en flexibel bouwen en op 'meer samendoen vanuit het oogpunt van leefbaarheid'. Goede voorbeelden zijn de realisatie van gemeenschappelijke woonvormen met een gezamenlijke buitenruimte of ontmoetingsruimte in en rond projecten.

Afweging

De beoogde ontwikkeling voldoet in zijn geheel aan de ambities uit de gemeentelijke woonvisie van Cranendonck. Met het plan wordt de bedreiging gekeerd die leegstand van agrarische bebouwing kan vormen voor de economische en sociaal-culturele vitaliteit van het buitengebied. Met onderhavig initiatief wordt immers een voormalige agrarische bedrijfslocatie herontwikkeld, waarbij alle bedrijfsgebouwen worden gesloopt en vervangen voor passende nieuwbouw van bijgebouwen. Binnen de bestaande woonvoorraad op het perceel, namelijk de karakteristieke en beeldbepalende woonboerderij, wordt een extra woning wordt gecreëerd. In het kader van het plan wordt tevens aandacht besteed aan het groene en landelijke karakter, namelijk door een landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Deze inpassing wordt geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

Gelet op het planvoornemen wordt voldaan aan de beleidskaders van de 'Woonvisie Cranendonck 2018-2030'.

3.3.5 Wijzigingsbevoegdheid artikel 3.9.3 van de planregels vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck op 8 december 2009, in samenhang gezien met het aanvullende bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied', zoals vastgesteld op 13 september 2011. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het plangebied bestemd tot 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet-agrarische nevenactiviteiten, kleinschalig kampeerterrein, behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden,

voorzieningen voor de waterhuishouding, extensief recreatief medegebruik en doeleinden van openbaar nut. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is onderhavig initiatief niet mogelijk, aangezien het gebruiken van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning en splitsing van deze in strijd zijn met de gebruiksregels van de bestemming 'Agrarisch'. Een herziening van het juridisch planologisch kader is noodzakelijk om onderhavig initiatief mogelijk te maken.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die in beginsel overeenkomt met het wensbeeld van initiatiefnemer, namelijk in artikel 3.9.3 van de planregels in het vigerende bestemmingsplan. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is echter niet mogelijk in verband met de langetermijnvisie van onderhavig initiatief. Het initiatief omhelst namelijk meer oppervlakte bijgebouwen dan dat de wijzigingsbevoegdheid toestaat. Daarnaast is er met de ontwikkeling sprake van een kleinschalige ondergeschikte bedrijfsactiviteit aan huis die niet is toegestaan op basis van de wijzigingsbevoegdheid. Derhalve is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Ondanks dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk is, wordt het planvoornemen wel getoetst aan de voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid. Dit omdat de voorwaarden een goede graadmeter zijn ten opzichte van het aspect 'goede ruimtelijke ordening' en de voorwaarden wat betreft het beeldbepalende karakter van het pand.

De wijzigingsvoorwaarden zijn als volgt:

3.9.3 Wijziging t.b.v. Wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden die zijn aangeduid als "bouwvlak" wijzigen in de bestemming "Wonen" waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is;*
- b. de wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";*
- c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;*
- d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;*
- e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;*
- f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij een in bijlage 2 opgenomen gemeentelijk monument, rijksmonument of beeldbepalend pand, alsmede bij woonboerderijen;*
- g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;*
- h. de splitsing dient te passen binnen de toegestane woningbouw aantallen per stedelijke of landelijke regio;*
- i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*
- j. de oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 90 m² per woning; indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een grotere oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan, met inachtneming van het volgende:*
 - 1. maximaal 25% van het gesloopte oppervlak aan legaal opgerichte bebouwing mag als bijgebouw worden teruggebouwd/ blijven bestaan, tot een totaal maximum aan bijgebouwen, zowel aangebouwd als vrijstaand, van 200 m²;*
 - 2. sloop van de in bijlage 2 opgenomen beeldbepalende panden en monumentale panden is niet toegestaan;*
 - 3. een grotere oppervlakte kan niet worden toegestaan, indien op deze locatie sloop van bebouwing al heeft plaatsgevonden, sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-*

voor-ruimteregeling, sloopsubsidie is gekregen op basis van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck", of de sloop al op andere wijze is verzekerd;

4. *de gesloopte oppervlakte mag slechts eenmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;*
- k. *uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*
- l. *voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;*
- m. *er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;*
- n. *de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1. en 3.2 omschreven waarden;*

de regels van "Wonen" worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Toetsing

Ad. a: initiatiefnemer wenst het deel van de woonboerderij, die in het verleden behoorde tot de stalruimtes, dusdanig inpandig te verbouwen dat er een volwaardige woning wordt gerealiseerd. De woonboerderij bestaat dan uit twee ruime twee-onder-een-kap woningen. De verouderde voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt en worden vervangen voor passende nieuwbouw van bijgebouwen. Deze bouwactiviteiten maken dat in voldoende mate wordt aangetoond dat agrarisch hergebruik op locatie niet meer aannemelijk is voor de toekomst en dat sprake zal zijn van een volwaardige woonfunctie.

Ad. b: het projectgebied is niet gelegen binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwonwikkelingsgebied'.

Ad. c t/m e: het bebouwde oppervlak van de voormalige bedrijfswoning zal niet worden vergroot. De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij zal niet worden aangetast en blijft behouden voor de toekomst. De bestaande situering van de bebouwing zal niet worden gewijzigd. Een exacte uitwerking van de inpandige verbouwing en het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand zal worden aangeleverd en worden aangetoond in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen. In lijn met het voorliggende bestemmingsplan wordt de karakteristieke waarde van het cultuurhistorisch waardevolle pand geborgd in de planregels. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Ad. f: woningsplitsing is toegestaan ter plaatse van Klein Schoot 9, aangezien 'Maria Hof' als voormalige agrarische bedrijfswoning getypeerd kan worden als zijnde 'woonboerderij' overeenkomstig de definitiebepaling in artikel 1.107 in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck: *'een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen'.*

Het pand aan Klein Schoot 9 is door bureau Husken geclassificeerd als een pand van cultuurhistorische waarde (waarde 16; zie bijlage 5), gelijkwaardig aan een gemeentelijk monument. De bevindingen uit dit rapport worden gedeeld door de Erfgoedcommissie van de gemeente Cranendonck. Deze waardering is echter enkel en alleen gebaseerd op de buitenzijde van de woning. De binnenzijde van de woning blijkt na inspectie van de adviseur Erfgoed van de gemeente Cranendonck door verschillende renovaties haar waarde grotendeels te hebben verloren. De gemeente heeft dan ook besloten om het pand te categoriseren als beeldbepalend c.q. als karakteristiek pand. Dit zijn geen monumenten, maar bezitten wel belangrijke beeldbepalende kwaliteiten of overige cultuurhistorische waarden, die een belangrijke rol spelen in de directe omgeving en in het historische dorpsbeeld. Hierbij zijn de hoofdvorm van het pand, de dakvorm, de onderlinge verhoudingen en de gevel beschermd. In het voorliggende bestemmingsplan zullen hiertoe voorwaarden worden opgenomen in het bestemmingsplan ter

bescherming van deze karakteristieke elementen. Daarnaast wordt initiatiefnemer middels een voorwaardelijke verplichting verzocht tot het uitvoeren van een bouwhistorisch onderzoek. Dit onderzoek zal moeten uitmaken op welke wijze beeldbepalende elementen kunnen worden behouden en toegepast in de woningsplitsing. Dit heeft namelijk gevolgen voor onder andere de materiaalkeuze, het maken van dakopbouwen, aanbouwen maar ook het wijzigen van de gevelindeling. Voor meer informatie omtrent de planregels, zie paragraaf 5.3.

Ad. g: initiatiefnemer is voornemens de woonboerderij te splitsen in maximaal 2 wooneenheden. Hierbij zal de splitsing van het perceel L 1610 globaal een omvang en vorm krijgen waarbij het linker gedeelte een omvang krijgt van circa 1.800 m² en het rechterdeel een omvang van circa 1.600 m². Ter impressie zie navolgende afbeelding. Een exacte uitwerking van de inpandige verbouwing en het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle pand zal worden aangeleverd en worden aangetoond in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen. In lijn met het voorliggende bestemmingsplan wordt de karakteristieke waarde van het cultuurhistorisch waardevolle pand geborgd in de planregels. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.



Afbeelding 13 - Impressie splitsing perceel met links (blauw omlijnd) perceel initiatiefnemer en rechts (rood omlijnd) perceel voor verkoop

Ad. h: De splitsing past binnen de toegestane woningbouwaantallen per stedelijke of landelijke regio. Het planvoornemen ziet enkel op het toevoegen van één wooneenheid. De bedrijfswoning wordt namelijk omgezet naar een burgerwoning. Het planvoornemen is dusdanig kleinschalig van aard dat de splitsing zal passen binnen de toegestane woningbouwaantallen per stedelijke of landelijke regio. Voor meer informatie zie paragraaf 3.3.

Ad. i: de dichtstbijzijnde gelegen agrarische bedrijven zijn in zuidoostelijke richting gelegen op meer dan 260 meter afstand en meer dan 310 meter afstand, respectievelijk Heuvel 9 en Heuvel 12 te Budel-Schoot. Gelet op de afstand en het feit dat reeds diverse burgerwoningen dichterbij

zijn gelegen, en dus als maatgevend dienen te worden beschouwd, zal onderhavig initiatief niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van deze agrarische bedrijven. Voor meer informatie zie paragraaf 4.1.

Ad. j: de regeling onder sub j dient geïnterpreteerd te worden per woning. Ingeval van Klein Schoot 9 zou dan na splitsing per woning 90 m² bijgebouwen zijn toegestaan. Echter is initiatiefnemer voornemens om de verouderde voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en in te brengen als fysieke tegenprestatie. Het bebouwd oppervlak van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt circa 785 m². Op basis van sub j onder 1 geldt dat tot maximaal 25% van het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd als bijgebouw. Ingeval van Klein Schoot 9 bedraagt dit oppervlak 196,25 m².

Met toepassing van de regeling heeft initiatiefnemer de wens om op het linker perceel tot een maximum van 200 m² bijgebouwen terug te bouwen in verband met de stalling van de vier foodtrucks. Op het rechter perceel wordt de standaardregeling à 90 m² bijgebouwen toegepast. Dit is meer dan dat de regeling toestaat, waardoor toepassing van de wijzigingsvoorwaarden niet mogelijk is. Hierdoor is voorliggende partiële herziening opgesteld. Het oppervlakte bijgebouwen blijft daarentegen binnen de perken gelet op de tegenprestatie omgevingskwaliteit. Voor meer informatie zie paragraaf 2.4.

Ad. k: in het kader van onderhavig bestemmingsplan is in verband met de bestemmingswijziging een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bodem dient middels het uitvoeren van bodemsanering geschikt te worden gemaakt voor de nieuwe functie die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Zie voor een toelichting paragraaf 4.1.1.

Ad. l: In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï of industrielawaaï akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Voor wat betreft wegverkeerslawaaï geldt dit voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de weg Klein Schoot en nabij de weg Heuvel. De gemeente Cranendonck heeft afgelopen jaar ter plaatse van de bebouwingsconcentratie de komgrens verlegd waardoor de snelheid ter plaatse van de wegen rondom het plangebied van 60 km/u naar 30 km/u is gewijzigd. Aangezien nu sprake is van een maximumsnelheid van 30 km/u is het plangebied niet gelegen in een geluidszone van een weg. Derhalve is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Het plangebied is daarnaast niet gelegen binnen een geluidszone van industrie en spoorwegen. De Wet geluidhinder legt geen restricties aan onderhavig planvoornemen. Voor meer informatie zie paragraaf 4.1.2.

Ad. m: zoals beargumenteerd onder sub i zijn de dichtstbijzijnde gelegen agrarische bedrijven op meer dan 260 meter en 310 meter afstand gelegen. Gelet op de afstand en het feit dat reeds diverse burgerwoningen dichterbij zijn gelegen, en dus als maatgevend dienen te worden beschouwd, zal onderhavig initiatief niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van deze agrarische bedrijven. Hiermee wordt voldaan aan de principes van de Wet geurhinder en veehouderij. Daarnaast wordt voldaan aan de principes van voorgrondbelasting en achtergrondbelasting. Zie hiervoor paragraaf 4.1.6 (geur).

Ad. n: het planvoornemen leidt niet tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies, cultuurhistorische-, archeologische- en landschappelijke waarden. Zie hiervoor paragraaf 4.2.

Tot slot aanhef: ter plaatse is een ruim bouwvlak opgenomen met een omvang van circa 6.400 m². Het bouwvlak is gelegen ter plaatse van de gronden kadastraal gekenmerkt als L 1611 (ged.) en L 1610. De gronden L 1610 zijn in bezit van initiatiefnemer en hebben een omvang van circa 3.400 m². Initiatiefnemer is voornemens de gronden L 1610 en L 1611 (ged.) ter plaatse van het voormalige agrarische bouwvlak te wijzigen. Met het wijzigen en splitsen van de locatie in juridisch planologische zin, zal het agrarisch bouwvlak gelegen ter plaatse van perceel L 1611 (ged.) komen te vervallen en de verouderde schuur worden meegenomen in de sloopopgave. Deze gronden zullen betrokken worden bij de omliggende akkerlanden. De gronden L 1610 worden juridisch planologisch gesplitst en gewijzigd ten behoeve van de woonbestemming.

Conclusie

Kortom met het planvoornemen wordt niet aan alle wijzigingsvoorwaarden voldaan. Derhalve is een partiële herziening opgesteld met de wijziging van de bestemming, een kleinschalige ondergeschikte bedrijfsfunctie op locatie ten behoeve van de stalling van vier foodtrucks en een afwijkend oppervlakte bijgebouwen.

Om onderhavige ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is een juridisch planologisch kader opgesteld in de vorm van een postzegelbestemmingsplan. In het kader van onderhavig bestemmingsplan zijn planologisch en milieu hygiënische onderzoeken uitgevoerd.

Hoofdstuk 4 – Uitvoeringsaspecten

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten bodem, geluid, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen voor onderzoek naar de bestaande toestand en de gewenste kwaliteit van de bodem. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk worden gemaakt. Zowel bij het opstellen van bestemmingsplannen als bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplannen zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodemkwaliteit. Er gelden daarbij andere eisen voor de bestemming wonen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Afweging

In voorliggend geval is er sprake van het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, het creëren van een extra wooneenheid in een bestaand pand en het realiseren van twee bijgebouwen met een oppervlak van circa 200 m² en 90 m². Als gevolg van de ontwikkeling wordt niet meer bebouwing toegestaan. Daarnaast worden de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt. In het verleden hebben op het erf diverse onderzoeken plaatsgevonden. Een samenvatting van deze onderzoeken wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 3.

Bodemonderzoek Bodem & Asbest BV

Door Bodem & Asbest BV is op de locatie Klein Schoot 9 een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd in verband met de analyse op NEN 5740 / PFAS / PFOA / PFOS. Het uitgevoerde onderzoek volgde op een eerder uitgevoerd onderzoek (Oranjewoud, d.d. 2008) naar de mogelijke aanwezigheid van zinkassen.

Het in april 2021 uitgevoerde onderzoek is voorafgaande aan mogelijke bouwactiviteiten uitgevoerd. Op de tekening in de bijlage zijn de boorpunten aangegeven. Uit de onderzoeken blijkt dat er van vijf boorpunten op de perceeloppervlakte monsters zijn genomen en dat deze in het laboratorium zijn samengevoegd tot twee mengmonsters en één individueel monster.

Uit de resultaten volgt dat voor boringen 1.1, 2.1 en 5.1 sterk verhogingen met zink zijn geconstateerd. Dit is een bevestiging voor de onderzoeksresultaten in 2008. Voor koper en lood worden matige verontreinigingen aangetroffen. Verder blijkt dat voor nagenoeg alle parameters de concentratie kleiner is dan de rapportagegrens van 0,1 ukg/ds. Voor PFOA en PFOS wordt maximaal respectievelijk 0,69 en 0,39 ukg/ds gerapporteerd. Dit betekent dat voor deze parameters de achtergrondwaarde van 0,8 ukg/ds niet wordt overschreden.

Het uitgevoerde onderzoek uit 2021 bevestigt dus de onderzoeksresultaten uit 2008. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt voor wat betreft de verontreinigingssituatie dat zintuiglijk geen zinkassen, maar wel bijmengingen met baksteen en puin zijn aangetroffen. Analytisch bevat de grond sterk verhoogde gehalten aan arseen, koper, lood en/of zink. De grondverontreiniging langs de Klein Schoot loopt door tot maximaal 0,9 m – mv. De omvang van de verontreiniging boven de BGW-siertuin, binnen de perceelsgrenzen, bedraagt circa 272 m². Echter in het zuiden loopt de grondverontreiniging tot aan de perceelsgrenzen.

In de bovengrond van de boringen 201 en 202 ter plaatse van het erf achter de woning is een zwakke bijmenging met zinkassen aangetroffen. Alleen ter plaatse van boring 202 is een sterke verontreiniging met zink aangetoond. De omvang van de verontreiniging boven de BGW-siertuin, binnen de perceelsgrenzen, bedraagt circa 153 m².

Gezien de mate en omvang van de verontreiniging is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Geadviseerd wordt om de sterke verontreiniging te saneren alvorens er nieuwbouw van nieuwe bijgebouwen plaatsvindt. Hiertoe dient een BUS-melding te worden opgesteld, welke goedgekeurd moet worden door het bevoegd gezag (in dezen de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant).

Voor het vervolg van de bestemmingsplanprocedure worden de vervolgonderzoeken en het geschikt maken van de bodem voor het beoogd gebruik geborgd in de planregels middels een voorwaardelijke verplichting. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 5.3. Indien ter plaatse van het geval van ernstige bodemverontreiniging grondverzet, gebruiksverandering of sloop plaats gaat vinden mag dit niet zonder toestemming van het bevoegd gezag Wet bodembescherming (Wbb). Bij een eventuele aanvraag Omgevingsvergunning bouwen dient ook een actueel bodemonderzoek dat voldoet aan de NEN 5740 en indien van toepassing ook aan de NEN 5707 te worden ingediend.

Asbest

In 2016 is door Detect Milieuservices BV een asbestinventarisatie uitgevoerd. Een samenvatting van dit onderzoek wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 4.

Binnen het plangebied zijn op de diverse voormalige agrarische bedrijfsgebouwen asbest golfplaten aangetroffen (hecht gebonden). Aangezien in het kader van het planvoornemen sprake is van de sloop van deze agrarische bijgebouwen wordt geadviseerd om gelijktijdig met een sanering van de ernstige bodemverontreiniging een asbestsanering uit te voeren. Hiertoe dient eveneens een BUS-melding te worden opgesteld, welke goedgekeurd moet worden door het bevoegd gezag (in dezen de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant). Naar aanleiding van de uitgevoerde saneringen dient het plangebied gecontroleerd te worden of dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Gelet op de in het verleden uitgevoerde onderzoeken is het van belang dat voor de sloop van bestaande bedrijfsgebouwen en de bouw van de nieuwe bijgebouwen de benodigde vervolgacties worden opgepakt. De resultaten van het bodemonderzoek nopen tot vervolg onderzoek(en). Met het borgen van het aspect bodem in de planregels middels een voorwaardelijke verplichting wordt het aspect bodem in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan en vormt dit geen verdere belemmering voor het vervolg van het plan.

4.1.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Ook dient hierbij gekeken te worden dat bepaalde te ontwikkelen inrichtingen geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies.

De Wgh beschermt de volgende geluidgevoelige objecten:

- woningen (artikel 1 Wgh): gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status (bestemmingsplan, de beheersverordening, omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan of beheersverordening);
- andere geluidsgevoelige gebouwen: op grond van artikel 1.2 Besluit geluidhinder zijn dit onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelig terreinen: op grond van artikel 1.2 Besluit geluidhinder zijn dit woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen.

Afweging

De extra wooneenheid die in het kader van onderhavig plan wordt gerealiseerd is aan te merken als een geluidgevoelige functie. De afstand van de dichtstbijzijnde weg naar het plangebied ter plaatse van Klein Schoot 9 te Budel-Schoot bedraagt circa 5 meter. Klein Schoot betreft een 30 km/u weg. Op grond van artikel 74, lid 2, sub b, van de Wgh is er geen sprake van een geluidzone waarmee rekening dient te worden gehouden bij wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Dit betekent dat het verrichten van akoestisch onderzoek voor wat betreft wegverkeerslawaaï niet benodigd is.

Op basis van de Wet geluidhinder geldt dat de wet geen onderscheid maakt tussen bedrijfswoning, woning, plattelandswoning ed. De toetsing blijft hetzelfde en derhalve mag geconcludeerd worden als er reeds een woning staat ervan uitgegaan mag worden dat de reeds bestaande woning al binnen de Wgh is gelegaliseerd. Kortom, ondanks dat de te splitsen voormalige bedrijfswoning is gelegen binnen de geluidszone van Klein Schoot is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

Het plangebied is voor het overige niet gelegen binnen een geluidszone van industrie en spoorwegen. Er kan kortom worden gesteld dat op grond van de Wet geluidhinder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd kan worden op locatie.

Voor wat betreft de richtafstanden ten aanzien van geluid zie paragraaf 4.1.5 milieuzonering.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM

In onderhavig plan is sprake van een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en een woningsplitsing van de karakteristieke en beeldbepalende woonboerderij. De verkeersbewegingen worden in het kader van dit planvoornemen gewijzigd. In het planvoornemen wordt een woning toegevoegd en vinden extra verkeersbewegingen plaats door de kleinschalige bedrijfsactiviteit in de zin van de stalling van vier foodtrucks, wat extra verkeer tot gevolg heeft. Door het Ministerie van VROM is een instrument ontwikkeld waarmee op eenvoudige wijze kan worden berekend of een bepaalde ontwikkeling wel of niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit: de NIBM-tool. In de NIBM-tool dient alleen het extra aantal voertuigbewegingen als gevolg van een ontwikkeling te worden ingevoerd.

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

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	8,2
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,00
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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	

Uitgaande van het toevoegen van verkeersbewegingen van de extra woning en de stalling van vier foodtrucks, aangezien de bestaande bedrijfswoning enkel functioneel wordt omgezet naar een burgerwoning, wordt de 3% grens niet overschreden. Hierbij is uitgegaan van gemiddeld 8,2 motorvoertuigbewegingen per etmaal voor een woning, op basis van de berekende verkeersgeneratie in paragraaf 4.2.4 'Verkeer en parkeren'. Kortom, het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De geldende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2020 ter plaatse minder dan 10 µg/m³, de concentratie PM₁₀ minder dan 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ minder dan 10 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Uit bovenstaand resultaat blijkt dat de bijdrage van voertuigbewegingen van en naar het plangebied in het kader van de luchtkwaliteit beschouwd kan worden als niet in betekende mate. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots voldoende. De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Verder onderzoek op dit punt is in het kader van de functiewijziging en de realisatie van de bedrijfswoning op termijn niet noodzakelijk.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

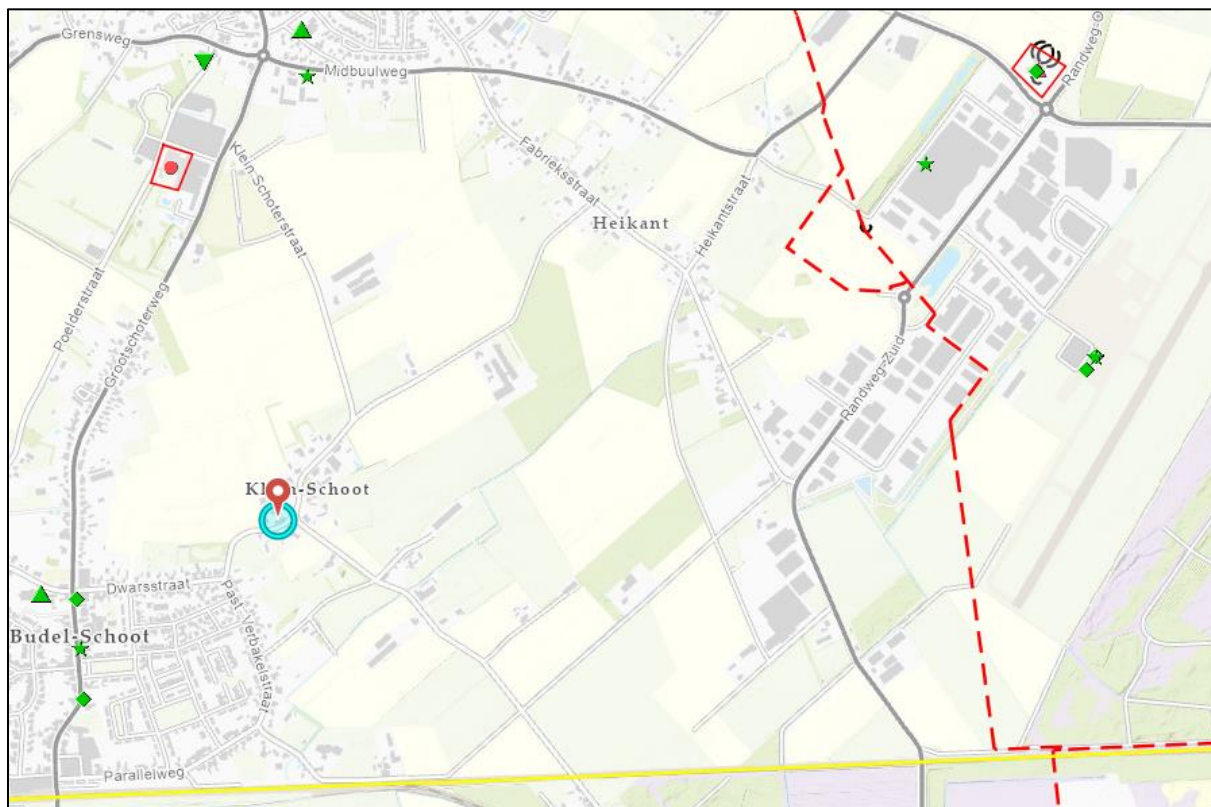
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen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

Groepsrisico

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

Toetsing

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en een woningsplitsing van de karakteristieke en beeldbepalende woonboerderij. In het kader van het planvoornemen is sprake van een kwetsbare ontwikkeling. In verband met het borgen van een goed woon- en leefklimaat en het voldoen aan het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' dienen de effecten op het gebied van externe veiligheid getoetst te worden. Navolgende afbeelding toont de risicokaart met daarop de directe omgeving.



Afbeelding 14 - Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat erin en in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichting is gelegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. In de onderstaande tabel zijn de inrichtingen in de wijde omgeving weergegeven inclusief afstanden tot aan het onderhavige plangebied.

Afstand (m)	Adres	Activiteit	Risicoafstand (PR 10-6) (m)	Invloedsgebied (m)
1900	Randweg-oost 1	Benzine service station	15	0

Bij de ligging van het plangebied ten opzichte van risicovolle activiteiten geldt een minimale veiligheidsafstand van 15 meter. De dichtstbijzijnde gelegen risicovolle inrichting is op circa 1.9 km afstand gelegen ten noorden van het plangebied. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de geldende afstanden. Overige inrichtingen zijn op grotere afstand gelegen of worden niet gezien als BEVI-inrichting, waaronder het zwembad ter plaatse van Sportlaan 1 te Budel.

Risicovol transport over wegen en water

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen sprake is van risicovol transport over wegen en water, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden.

Risicovol transport over spoorwegen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen sprake is van risicovol transport over spoorwegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden.

Risicovol transport door buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Op een afstand van circa 1,35 kilometer ten oosten van het plangebied is een buisleiding in beheer van Gasunie Grid Services gelegen, met transportroute Z-532-05. Het betreft een aardgasleiding. Het invloedsgebied van deze buisleiding bedraagt 28 meter en is derhalve niet relevant voor onderhavig planvoornemen. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet wordt belemmerd door de ligging ten opzichte van deze buisleiding.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied, aangezien sprake is van een verscheidenheid aan diverse functies binnen de bebouwingsconcentratie Klein Schoot zoals burgerwoningen inclusief bedrijven en beroepen aan huis, semi-agrarische bedrijfsfuncties, (verouderde) agrarische bedrijven en gras- en bouwland. Doordat de omgeving kan worden getypeerd als gemengd gebied mogen de richtafstanden met een afstandstap worden verlaagd.

Toetsing

Woningsplitsing

De beoogde woningsplitsing betreft geen functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dient te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De functiewijziging en het mogelijk maken van een extra wooneenheid is daarentegen wel een milieugevoelige functie. Medewerking aan het voornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en het plan bedrijven in haar omgeving niet frustreert. In de omgeving van het plangebied vinden enkele bedrijfsactiviteiten plaats.

In de omgeving van het plangebied ter hoogte van Klein Schoot 9 te Budel-Schoot ligt op circa 260 meter afstand een bedrijf gelegen. Het betreft een hondenpension. Conform de VNG-richtlijnen geldt voor een dierenasiel en – pension een milieucategorie van 3.2 (SBI-2008, 9609). Op circa 310 meter afstand van het plangebied ligt aan Heuvel 12 te Budel-Schoot een agrarisch bedrijf, in de zin van een varkenshouderij. Conform de VNG-richtlijn geldt hiervoor een milieucategorie van 4.1 (SBI-2008, 0146). Gelet op de richtafstanden van deze functies en omdat de beoogde ontwikkelingen in bestaande gebouwen zijn voorzien, wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Hierdoor worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan. De voorgenomen plannen leiden er niet toe dat een milieugevoelige functie dichterbij omliggende bedrijfsactiviteiten komen te liggen.

Impressie bedrijfsactiviteiten inclusief richtafstanden en werkelijke afstand in omgeving van het plangebied.

Adres	Bestaande/aanwezige bedrijfsfunctie	Milieucategorie	Richtafstand (m) gemengd gebied	Werkelijke afstand (m)
De Heuvel 9	Hondenpension	3.2	50	260
De Heuvel 12	Fokken en houden van varkens	4.1	100	310

Gelet op bovenstaande motivering en de richtafstanden zal op locatie derhalve sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en zullen de bedrijfsvoeringen ter plaatse van omliggende bedrijven door onderhavige ontwikkeling niet belemmerd worden in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

Stalling foodtrucks

Wat betreft de stalling van de foodtrucks, als ondergeschikte kleinschalige bedrijfsactiviteit ten opzichte van de burgerwoning, geldt dat deze functie in beginsel een functie is die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in omliggende milieugevoelige functies gegarandeerd is.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van het perceel sprake van de enkelbestemming 'Agrarisch'. Ter plaatse van deze gronden is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan. Ter plaatse van de planlocatie zijn derhalve reeds de belangen en effecten afgewogen wat betreft de uitoefening van een milieucategorie 2 tot en met milieucategorie 3.2 activiteit. In het kader van het vaststellen van het geldende juridisch-planologisch regime is reeds afgewogen wat de effecten zijn van een dergelijke activiteiten op onderhavige locatie ten opzichte van omliggende milieugevoelige functies.

Met onderhavig initiatief wordt voorzien in een functiewijziging van een enkelbestemming 'Agrarisch' naar een enkelbestemming 'Wonen' inclusief een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – opslag' ter plaatse van het linker bouwvlak. Binnen onderhavig planologisch kader worden de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Klein Schoot 9 geborgd binnen de bestemming omschrijving in de planregels. Voor de gronden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – opslag' geldt een maximum vloeroppervlakte à 150 m² ten behoeve van de stalling en opslag van vier foodtrucks. De overige 50 m² van de in totaal 200 m² bijgebouwen ter plaatse van het linker bouwvlak is voor privégebruik.

De stalling van de vier foodtrucks is niet expliciet benoemd in de VNG-lijst. De activiteiten komen op hoofdlijnen overeen met een 'opslaggebouw (verhuur opslagruimte)'. Conform de VNG-richtlijnen geldt voor een 'opslaggebouw (verhuur opslagruimte)' een milieucategorie van 2 (SBI-2008, 52109). Hiertoe geldt een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Voor overige milieuaspecten zoals geur, stof en gevaar geldt een richtafstand van 0 meter.

Gemeten vanaf de bestemmingsgrenzen en perceelsgrenzen ten opzichte van het linker bouwvlak, waar de stalling van de vierfoodtrucks plaats zal vinden, is de dichtstbijzijnde milieugevoelige functie het rechter bouwvlak waar een woonbestemming mogelijk wordt gemaakt, het oostelijke deel van het plangebied. In beginsel wordt niet aan de richtafstanden voldaan, echter de richtafstanden zijn worstcase.

De kleinschalige ondergeschikte bedrijfsactiviteit in de vorm van de stalling van vier foodtrucks is meer overeenkomstig een milieucategorie 1 conform de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. In geval van Klein Schoot 9 is er sprake van het gebruik van de vier foodtrucks in een periode van Pasen tot en met September. De foodtrucks zijn aanwezig op diverse weekend-evenementen waar de gerechten worden bereid en verkocht. De foodtrucks vertrekken veelal op donderdag/vrijdag en komen op zondag/maandag weer terug. Op het woonadres vindt geen voorbereiding plaats van gerechten. In de foodtrucks zijn namelijk alle voorzieningen aanwezig voor evenementen. Wat betreft de inkopen wordt gebruik gemaakt van de mobiliteit van de trucks door tijdig inkopen te doen voorafgaand aan de evenementen waardoor op een efficiënte manier de rit naar een klant wordt gecombineerd met een rit naar de groothandel. Sporadisch zal opslag van voedingsmiddelen plaatsvinden in een privé koelkast/diepvriezer in het huis. Dit zal qua omvang zeer beperkt en kleinschalig zijn.

Gelet op bovenstaande betekent dat in het kader van de foodtrucks voor tenminste 6 maanden per jaar geen sprake zal zijn van het verplaatsen van de foodtrucks. Daarnaast is gedurende het halfjaar dat ze wel gebruikt worden in de week enkel sprake van 2 verkeersbewegingen per foodtruck. Worst case betekent dit maximaal 8 verkeersbewegingen per week gedurende het seizoen. Dit is minder dan het aantal motorvoertuigbewegingen van een (vrijstaande) woning (maximaal 8,2 mvt/etmaal). Het tijdelijke gebruik, het beperkt aantal foodtrucks, het beperkt aantal verkeersbewegingen en de beperkte

omvang van de opslag, maakt dat de gevolgen voor de omgeving beperkt zullen zijn. De kleinschalige ondergeschikte bedrijfsactiviteit is derhalve meer overeenkomstig een milieucategorie 1 activiteit en passend binnen het gemengde karakter van de bebouwingsconcentratie Klein Schoot.

Ter plaatse van de omliggende milieugevoelige functies kan mede daardoor een goed woon- en leefklimaat, als gevolg van onderhavige ontwikkeling, gegarandeerd worden. De kleinschalige bedrijfsvoering ter plaatse van de locatie aan Klein Schoot 9 (specifiek het linker bouwvlak) wordt derhalve niet belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

Op basis van het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen plannen.

4.1.6 Geurhinder veehouderijen

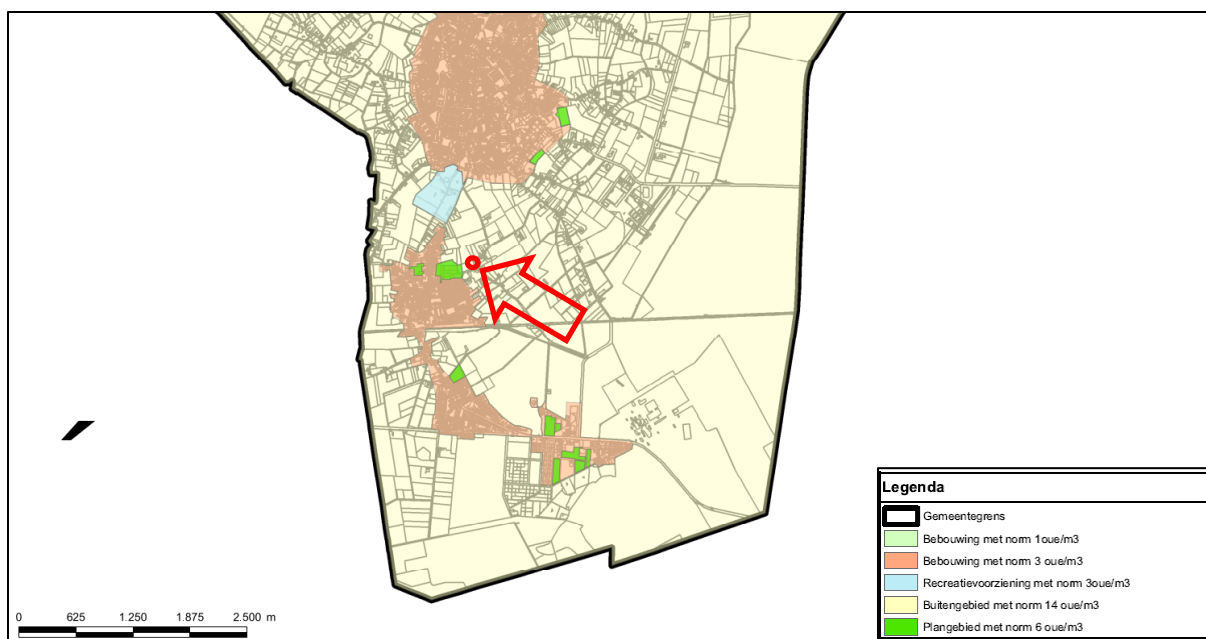
Beleid

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv genoemd) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv genoemd) zijn relevante wettelijke regelingen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking'). De Wet geurhinder stelt eisen aan minimale benodigde vaste afstanden van gevel tot gevel en tot (voormalige) bedrijfswoningen. Tevens gelden vaste afstanden voor diercategorieën waar geen emissiefactoren voor vastgesteld zijn. De Wgv schrijft dat bedrijfswoningen bij een (agrarisch) bedrijf niet worden gekenmerkt als geurgevoelig object bij de berekening van geurbelasting, maar wel als geurgevoelig object wat betreft de omgekeerde werking.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) biedt gemeenten, binnen een wettelijke vastgestelde bandbreedte, de beleidsvrijheid om zelf geurnormen en afstanden vast te stellen. Afwijkende normen kunnen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied.

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft in haar vergadering van 24 april 2008 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cranendonck' vastgesteld. Met het vaststellen van de gemeentelijke geurverordening en de beleidsregel ten aanzien van geur en ruimtelijke ontwikkelingen wordt een betere bescherming ten aanzien van geuroverlast door veehouderijen beoogd. Daarnaast blijft het noodzakelijk om ruimte te houden voor gewenste functieveranderingen in het buitengebied en voor een duurzame ontwikkeling van de veehouderij. Binnen de gemeente Cranendonck gelden voor zowel voor de bebouwde kom als voor het buitengebied verschillende normen.

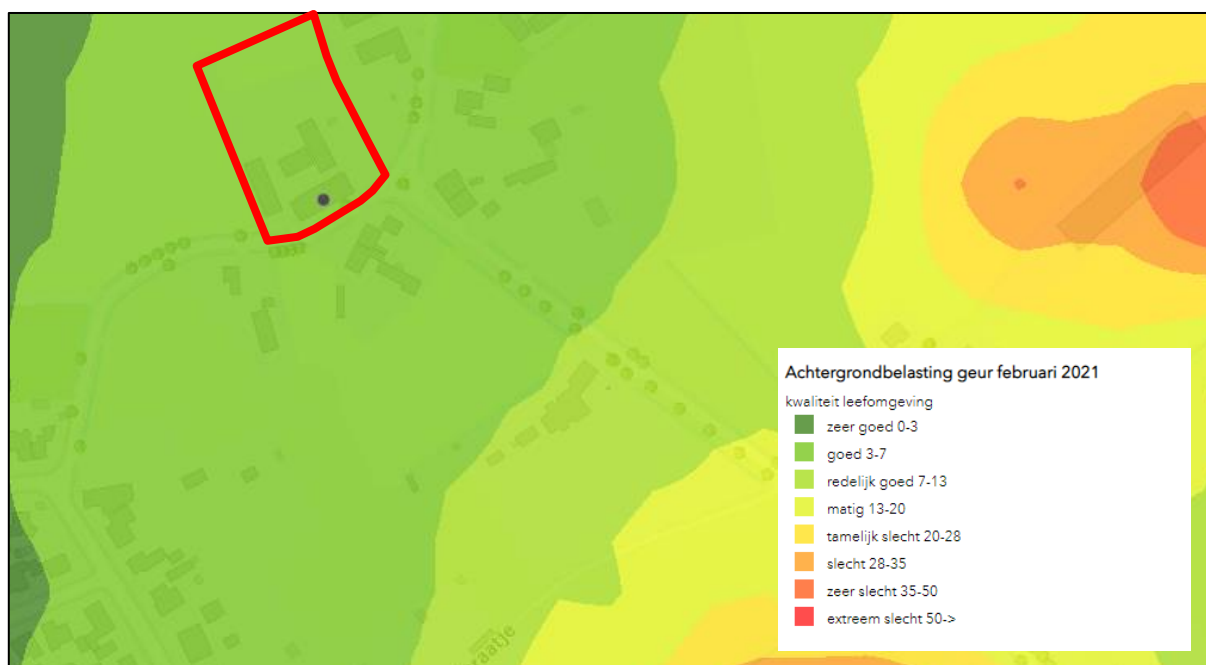
Het plangebied is gelegen in het geurnormgebied 'buitengebied' waar 14 ouE/m³ geldt. Zie voorgaande afbeelding ter impressie.



Afbeelding 15: Uitsnede normenkaart behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cranendonck' met globale aanduiding projectlocatie (rood omcirkeld)

Toetsing

Ten aanzien van de vaste afstanden (50 meter) geldt dat het planvoornemen, waarbij sprake is van een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en een woningsplitsing van de karakteristieke en beeldbepalende woonboerderij, op meer dan voldoende afstand is gelegen ten opzichte van omliggende veehouderijen en belemmert deze bedrijfsvoering dan ook niet in zijn/haar ontwikkelingsmogelijkheden.



Afbeelding 16 - Uitsnede Atlas Noord-Brabant (achtergrond geurbelasting) met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

De beoogde ontwikkeling zorgt voor permanent of regelmatig gebruik van menselijk verblijf door dezelfde personen. Dit betekent dat er sprake is van langdurige blootstelling aan geur door steeds dezelfde personen. De ontwikkeling is te beschouwen als geurgevoelig object op grond van de Wgv.

In het kader van het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient het aspect geurhinder nader onderzocht te worden. Echter zijn in de directe omgeving van het plangebied (binnen een straal van 300 meter) geen veehouderijbedrijven gelegen die hinder kunnen veroorzaken. Daarnaast is de kwaliteit van de leefomgeving voor wat betreft de achtergrondbelasting van geur volgens de Atlas van Noord-Brabant 'goed'. Kortom, ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd kan worden. Het planvoornemen voldoet aan de Wgv, leidt niet tot een verslechterde milieusituatie en leidt niet tot nieuwe overbelaste objecten. Met het plan worden omliggende geur belastende activiteiten niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Vanuit geurhinder en veehouderijen bestaan er hiermee geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.1.7 Gezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0

Het bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) heeft een Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid opgesteld (25 november 2016). Deze notitie bevat als hulpmiddel voor bevoegde gezagen een systematiek om de endotoxineblootstelling van omwonenden van veehouderijen te beoordelen en helpt bevoegde gezagen om vergunningaanvragen te toetsen aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³ endotoxinen.

De volgende uitgangspunten worden in de notitie gehanteerd:

- Uit voorzorg voorkomen dat door nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde wordt overschreden en daar waar deze al overschreden wordt voorkomen dat de overschrijding toeneemt;
- Bedrijfsontwikkeling op alle varkens- en pluimveehouderijen die leiden tot een hogere (fijnstof)emissie kunnen gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Bedrijfsontwikkeling in een veedicht gebied kunnen als gevolg van cumulatie van de endotoxine uitstoot tot gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Andere veehouderijsectoren emitteren relatief weinig fijnstof en de bijdrage aan een mogelijke overschrijding van de adviesgrenswaarde door cumulatie is beperkt;
- Een grote mate van overschrijding van de endotoxine advieswaarde, individueel danwel door cumulatie in een gebied, kan reden zijn om na te denken over een vermindering van fijnstof-endotoxine emissie van de veehouderij;
- Voorzorg in het belang van de gezondheid van omwonenden is de drijfveer voor deze notitie.

Veehouderijen

In het kader van onderhavige ontwikkeling is de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen ter plaatse van De Heuvel 12. Het betreft een varkenshouderij. Aangezien deze veehouderij is gelegen op een afstand van circa 310 meter zal de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³ endotoxinen hoogstwaarschijnlijk niet worden overschreden. Vanuit endotoxine bestaan er wat betreft onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Spuitzones

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse akkerbouwlanden aanwezig. Drift van bestrijdingsmiddelen vindt doorgaans plaats bij fruitteelt of boomgaarden. Hiervan is geen sprake in de nabijheid van het gebied, aangezien het feitelijke gebruik van deze akkers ziet op met name aspergeteelt en diverse teeltwisselingen. Gezondheidsschade door drift is daarom niet te verwachten.

Daarnaast is de woonboerderij in de bestaande situatie op meer dan 20 meter afstand gelegen ten opzichte van het naastgelegen perceel. In de bestaande situatie wordt het akker en de boerderij mede van elkaar afgeschermd door de aanwezigheid van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en de aanwezigheid van diverse landschapselementen. In de toekomstige situatie zal dit principe ook gehandhaafd blijven zodat mogelijke drift zoveel mogelijk tot het minimum wordt beperkt. Er is dus geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Hoogspanningsleidingen

In de nabijheid van onderhavige ontwikkeling zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van het aspect gezondheid bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen plannen.

4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Cranendonck is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangemerkt als archeologische verwachtingswaarde 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)' en Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. Ter impressie zie navolgende afbeelding. De archeologische verwachtingswaarde is doorvertaald naar een planologische dubbelbestemming in onderhavig plan. Ter plaatse van het plangebied geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen geldt een onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte van respectievelijk meer dan 250 m² en 500 m².

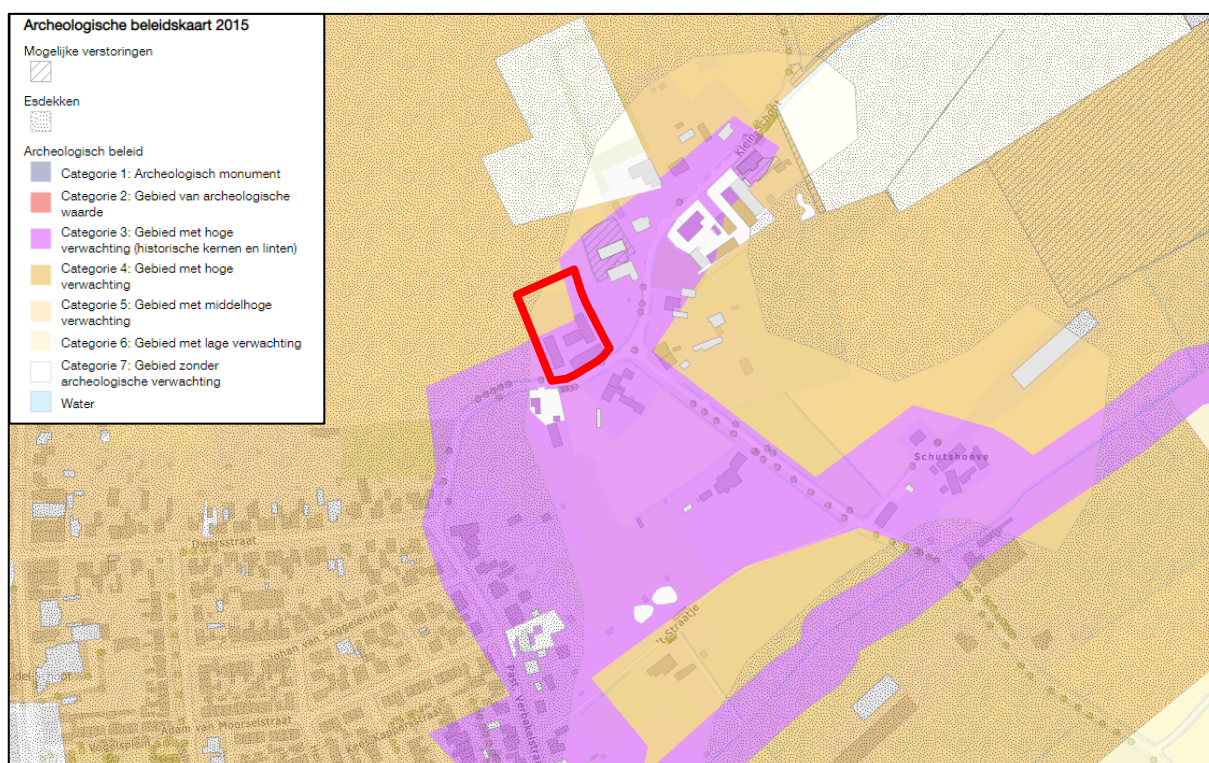
In het kader van het planvoornemen vindt wat betreft gebouwelijke ontwikkelingen en bodem verstorende activiteiten enkel de sloop van verouderde voormalige agrarische bedrijfsgebouwen plaats en de nieuwbouw van bijgebouwen.

Nieuwbouw van bijgebouwen vindt wat betreft het linkse perceel plaats ter plaatse van de bestaande fundering van de reeds aanwezige bebouwing. Dit gebouw heeft een omvang van 230 m². Hier is sprake van een mestput waardoor de bodem in verband met de mestput tot en met 150 cm beneden maaiveld is verstoord. Hierdoor is ter plaatse reeds sprake van verstoord bodem waardoor archeologische waarden niet worden verwacht. De nieuwbouw van het bijgebouw op het linker perceel bedraagt 200 m². De geldende beschermingswaarden conform de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' worden met deze activiteiten niet overschreden.

Wat betreft de nieuwbouw van het bijgebouw op het rechtse perceel is deze vooralsnog voorzien buiten de funderingen van de bestaande bijgebouwen. Ondanks dat gebouwd wordt op grond die enkel in gebruik is geweest als tuin, wordt het verstoringsoppervlakte à 250 m² van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' niet overschreden. Het bijgebouw heeft namelijk een maximum oppervlaktemaat van 90 m². Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Kortom, in lijn met onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en een woningsplitsing van de karakteristieke en beeldbepalende woonboerderij, wordt een archeologisch onderzoek ten aanzien van de functiewijziging niet noodzakelijk geacht.

Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te blijven beschermen zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3. Mochten tijdens graafwerkzaamheden inzake de ontwikkeling van de bedrijfswoning op termijn toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW of bij de gemeente Cranendonck conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016.



Afbeelding 17 - Archeologische beleidskaart 2015 gemeente Cranendonck

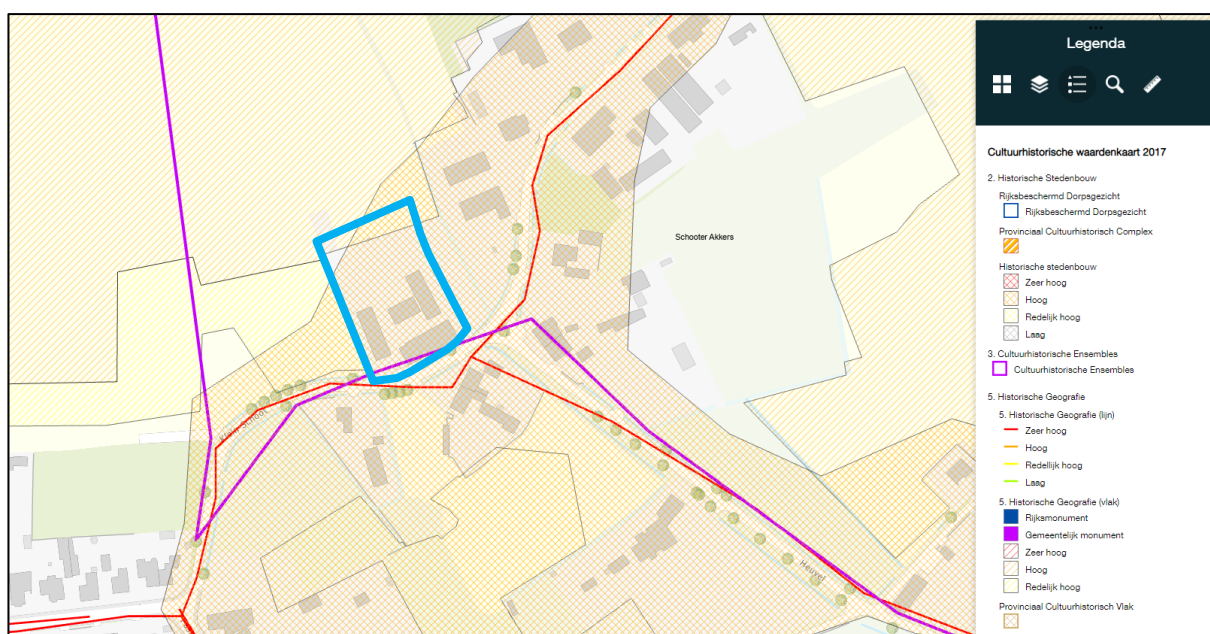
Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd. Ter impressie zie navolgende

afbeelding. Daarnaast is het plangebied volgens de provinciale cultuurhistorische waardenkaart gelegen binnen de regio Kempen. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden.

Het plangebied en de omgeving van het plangebied maken onderdeel uit van een 'hoog historisch stedenbouw' complex. Dit wordt veroorzaakt doordat het plangebied onderdeel uitmaakt van het buurtschap Klein Schoot. Het gebied maakt onderdeel uit van een cultuurhistorisch ensembles 'Schooter Akkers'. Daarnaast is de weg Klein Schoot aangewezen als een lijn van (hoge) historische waarde vanwege de ontstaansgeschiedenis van het gebied.



Afbeelding 18 - Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2017 met globale aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

In het kader van het planvoornemen is er sprake van een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' en een woningsplitsing van een karakteristieke en beeldbepalende woonboerderij. De woonboerderij betreft een bedrijfswoning met in de bouwmasa opgenomen voormalige agrarische bedrijfsruimten. Op de kopgevel zijn enkele muurankers bevestigd met het getal 1811. Boven de muurankers prijkt de naam 'Maria Hof'. De leefruimten zijn gevestigd in de oostelijke zijde van de voormalige bedrijfswoning. De westelijke ruimte wordt gekenmerkt door voormalige stalruimtes. Het bebouwd oppervlak voor wat betreft de voormalige agrarische bedrijfswoning bedraagt circa 370 m², dit is inclusief de later bijgebouwde afhang met een vloeroppervlakte à 40 m². Ter bevestiging van het cultuurhistorisch karakter van de woonboerderij is een cultuurhistorisch beoordelingsrapport bijgevoegd. Ter info zie bijlage 5.

De woonboerderij 'Maria Hof' is een beeldbepalend gebouw in de omgeving. Met het planvoornemen zal de woonboerderij 'Maria Hof' qua uiterlijk niet wijzigen. De ontwikkeling ter plaatse van de woonboerderij heeft met name betrekking op een inpandige verbouwing. Met onderhavig bestemmingsplan wordt formeel een functiewijziging en woningsplitsing mogelijk gemaakt. Over de wijze op welke manier de inpandige verbouwing vormgegeven gaat worden, zal initiatiefnemer naar

aanleiding van een omgevingsvergunning aanvraag voor de activiteit bouwen in overleg met de gemeente Cranendonck overleggen op welke wijze de cultuurhistorisch waardevolle elementen van 'Maria Hof' behouden kunnen blijven voor de toekomst. Hiertoe is in het kader van onderhavig plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

In lijn met de landschappelijke waarden en kenmerkende elementen, met name de kopgevel, van de woonboerderij wordt een bebouwingsvrijzone voorgesteld. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3. De bebouwingsvrije zone wordt beperkt tot het verlengde van de kopgevel van de woning. De kopgevel dient vrij zichtbaar te blijven vanaf de weg. In het gebied in het verlengde van de achtergevel van de boerderij, gezien vanaf de weg, mag er zonder voorwaarden een bijgebouw gerealiseerd worden. Als het bijgebouw zich niet geheel achter de achtergevel van de boerderij bevindt, dan is realisatie ook toegestaan, mits het bouwplan door de A2-adviescommissie omgevingskwaliteit (of diens opvolger) is goedgekeurd. Met andere woorden er zal dan een toets komen of de bouwplannen voor de toekomstige bijgebouw(en) ondergeschikt zijn aan en passend bij de splitsing van de karakteristieke woonboerderij.

In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten bij de cultuurhistorische waarden van het landschap door toepassing van een landschappelijk inpassingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 2.4. Daarnaast wordt in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik met het plan binnen de huidige grenzen van het bouwvlak gebleven, waardoor negatieve invloeden op omliggende cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk tot het minimum worden beperkt. De sloop van de verouderde bedrijfsgebouwen betreft geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Conclusie

Vanuit archeologie en cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling. Beiden aspecten zijn in voldoende mate geborgd in onderhavig plan.

4.2.2 Ecologie

Wetgeving

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van diersoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde diersoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen

dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Nationaal Natuurnetwerk'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Toetsing gebiedsbescherming en soortenbescherming

Om te kunnen toetsen of de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de natuurwetgeving kan worden uitgevoerd, hebben ecologen van M&A Omgeving BV een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 6.

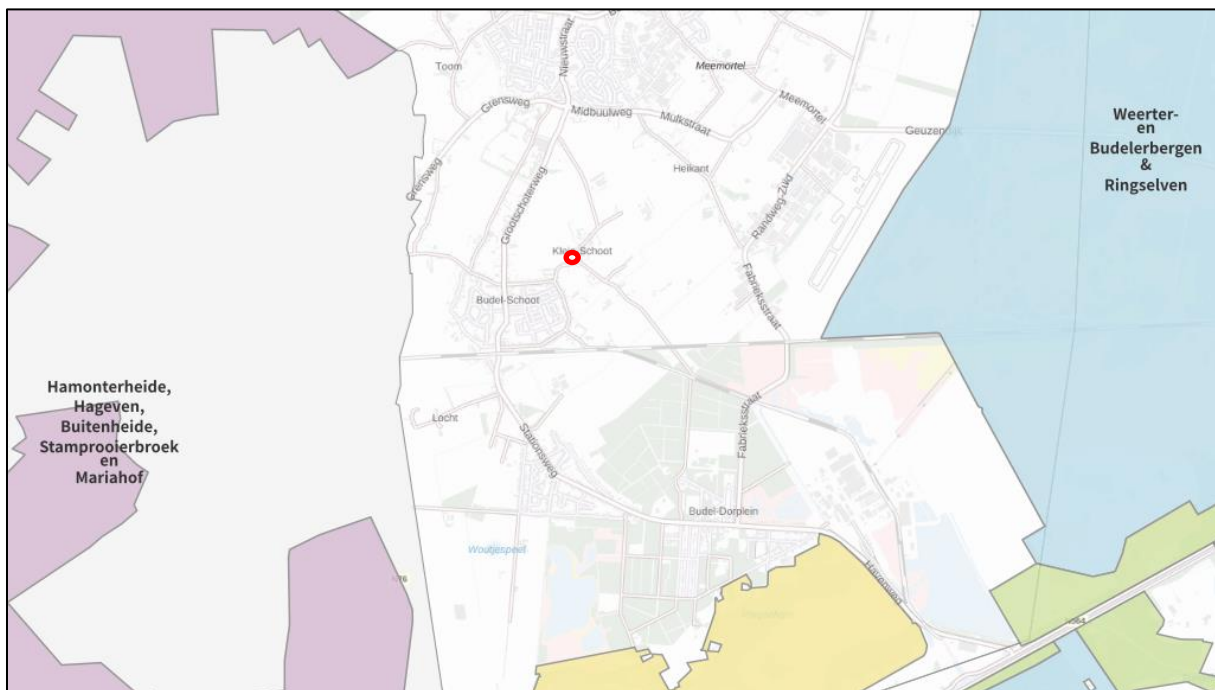
Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Hageven met Dommelvallei, Beverbeekse Heide, Warmbeek en Wateringen' en 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven', bevinden zich respectievelijk

op meer dan 4,4 km ten noordwesten van het plangebied en 2 km ten oosten van het plangebied. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Gelet op de grote afstand zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Echter is met het planvoornemen, namelijk de functiewijziging van agrarisch naar wonen ten behoeve van het realiseren van twee wooneenheden, inclusief een kleinschalige ondergeschikte bedrijfsactiviteit en sloop en bouwwerkzaamheden, is stikstofuitstoot ook niet geheel uit te sluiten. Derhalve is een stikstofdepositieberekening opgesteld om inzichtelijk te maken wat het effect is van het planvoornemen ten aanzien van de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 6.

In de stikstofdepositieberekening is de gebruiksfase en het aantal vervoersbewegingen meegenomen als ook de sloop en bouwwerkzaamheden op locatie. Er worden immers bijgebouwen gesloopt, nieuwe bijgebouwen gebouwd, als ook een woning gerenoveerd en gesplitst. De bijgevoegde AERIUS-berekening, zie bijlage 7, toont aan dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie worden uitgesloten. Hierdoor zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van Natura 2000-gebieden wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



Afbeelding 19 - Uitsnede AERIUS met globale aanduiding plangebied (rode punt) ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt op circa 750 meter ten zuiden van het plangebied. Het betreft een droog bos met productie dat bestaat uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, eik, beuk, Douglas, lariks of fijnspar. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling zullen de omgevingscondities erop vooruitgaan. Met het planvoornemen wordt op de betreffende locatie agrarisch gebruik voor in de toekomst uitgesloten. Dit betekent bovendien dat milieueffecten voor in de toekomst worden beperkt. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen formeel beschermde houtopstanden gelegen. Daarnaast heeft het planvoornemen geen negatieve invloed op omliggende beschermde houtopstanden. Een toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming is in dit planvoornemen dan ook niet aan de orde. In lijn met het bestemmingsplan wordt de landschappelijk waardevolle boom, namelijk de Linde, juridisch planologisch geborgd in de regels van dit plan. Op deze wijze is de bescherming en het behoud van deze boom geborgd. Voor meer informatie zie hoofdstuk 5.

Soortenbescherming

Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna, zie bijlage 6, wordt geconcludeerd dat op of in de nabijheid van het perceel zijn tijdens het veldbezoek in augustus 2022 echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen en vleermuissoorten).

De veldonderzoeken, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 23 augustus 2022, zijn buiten het broedvogelseizoen uitgevoerd. Daarom is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd.

Bij de inventarisaties is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De kieren en openingen in de woning, bijgebouwen en stallen op het perceel zijn onderzocht met een camera (Novascope) en hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfplaatsen van fauna.

De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied een positieve invloed zullen hebben op deze gebieden.

Door de sloop van de bijgebouwen en stallen en gedeeltelijke sloop/ verbouwing van de woning, wordt het karakter van het gebied positief beïnvloed. Het open karakter in de omgeving wordt versterkt door de sloop van de gebouwen. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en verbouwingswerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan te veel hinder zullen ondervinden.

Conclusie

Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden. Op basis van uitgevoerde quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNB) niet noodzakelijk geacht. Het plan kan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd.

4.2.3 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod: beschrijving waterrelevant beleid en beschrijving kenmerken van het watersysteem ter plaatse van het plangebied gelegen aan Klein Schoot 9 te Budel-Schoot.

Beleidskader

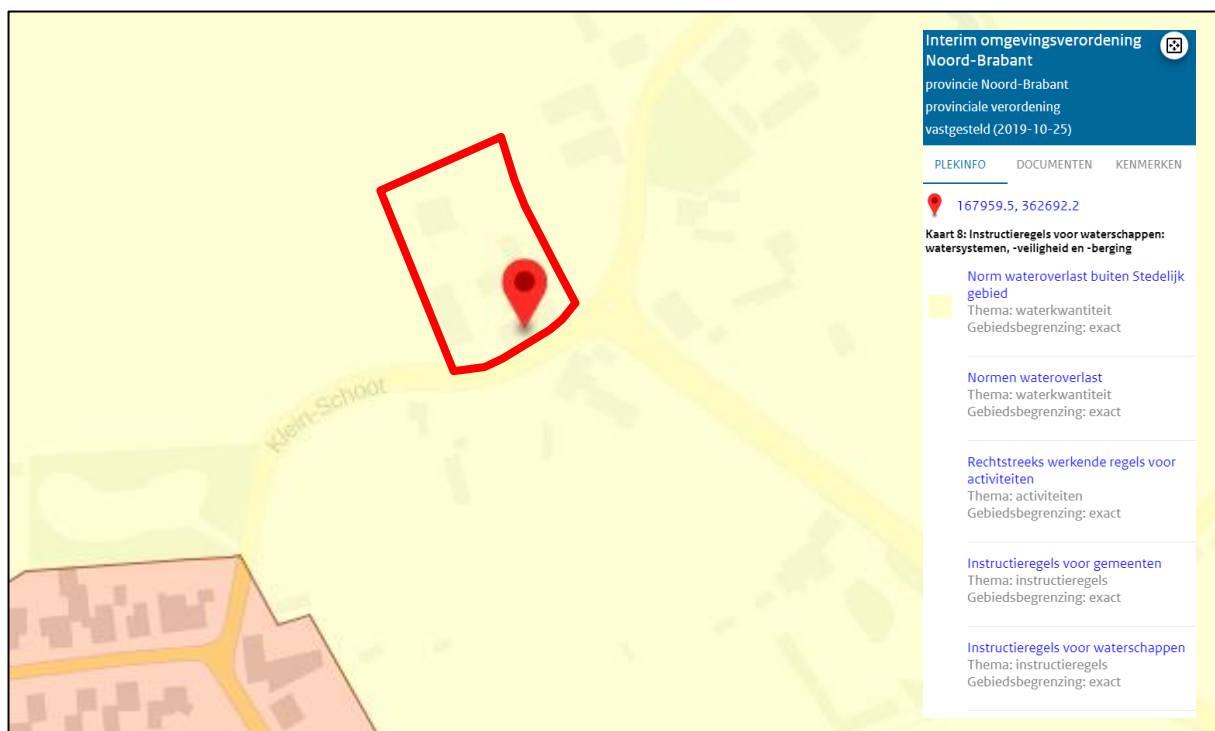
EU- en Rijksniveau

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie Noord-Brabant

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit de Europese, landelijke en provinciale beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).



Afbeelding 21 - Uitsnede IOV kaart 'Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, - veiligheid en - berging' met aanduiding plangebied (rood omlijnd)

In de provincie Noord-Brabant is dit beleid vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Interim omgevingsverordening. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Voor wat betreft het plangebied geldt dat het plangebied niet is gelegen in een waterwingebied, grondwater-beschermingsgebied, regionale waterberging danwel reservering waterberging.

Zoals weergegeven in voorgaande afbeelding heeft het plangebied in de IOV de waterhuishoudkundige norm 'Wateroverlast buiten Stedelijk gebied' toegewezen gekregen.

Waterschap De Dommel- Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma van Waterschap De Dommel is op 23 december 2021 in werking getreden. Het programma omschrijft de koers en de ambities van het waterschap voor de periode 2022-2027. Het waterschap streeft naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet en een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans met de omgeving is. De toekomstbestendige waterhuishouding wordt vormgegeven door drie richtinggevend principes:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt; agrarische bedrijven hebben de bodem op orde om maximaal te kunnen infiltreren en zij maken, boven of onder de grond, ruimte voor berging van al het 'eigen water'.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan: agrarische bedrijven passen hun grondgebruik op termijn aan op de lokale bodem- en watercondities. Zij maken in hun bedrijfsvoering keuzes inclusief risico's om in extremere weersomstandigheden een duurzame toekomst te hebben. Het waterschap ondersteunt hen in dit veranderingsproces.
3. Wat schoon is moet schoon blijven: agrarische percelen mogen geen negatief effect hebben op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater.

Middels de Keur van Waterschap De Dommel is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap De Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn altijd van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Het plangebied is niet gelegen in een dergelijk gebied. Op de planlocatie is rekening gehouden met het nieuwe beleid dat wordt gevoerd met het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

Gemeente Cranendonck: Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

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

Visie voor afvalwater

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

Visie voor hemelwater

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

Visie voor grondwater

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

Visie op een veranderend klimaat

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

Visie op oppervlaktewater

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

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

Tabel 1 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

Door de ontwikkelingen op het erf zal met het saneren van de bedrijfsgebouwen en het realiseren van een extra wooneenheid het bebouwd oppervlak verminderen. In de huidige situatie is in totaal circa 935 m² bebouwd, waarvan 785 m² verouderde agrarische bedrijfsgebouwen betreft. In totaal bedraagt het verhard oppervlak circa 600 m². Met het voorgenomen plan zal het bebouwd oppervlak 660 m² bedragen. Dit is inclusief het bebouwd oppervlak van de woonboerderij à 370 m² en het bebouwd oppervlak van de nieuwe bijgebouwen à 290 m². In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen. Met het plan is dus sprake van een afname van het bebouwd oppervlak à 275 m². Daarnaast zal in lijn met het landschappelijk inpassingsplan het verhard oppervlak afnemen met circa 200 m². Voor meer informatie zie paragraaf 2.4. Door deze wijzigingen ontstaat er meer ruimte op het perceel door vergroening door middel van de aanplant van landschapselementen.

Tabel 2 overzicht verhard en onverhard oppervlak

Bestaande situatie		Toekomstige situatie	
Functie	Verhard/bebouwd oppervlak (m ²)	Functie	Verhard/bebouwd oppervlak (m ²)
Bedrijfswoning	370 m ²	Burgerwoning (twee-onder-een-kap)	370 m ²
Bedrijfsgebouwen	785 m ²	Bijgebouwen (1x 200 m ² ; 1x 90 m ²)	290 m ²
Verharding	600 m ²	Verharding	400 m ²
Totaal verhard+bebouwd	1.755 m²	Totaal verhard+bebouwd	1.060 m²
Onverhard terrein (groen, tuin / agrarisch)	4.645 m ²	Onverhard terrein (groen, tuin / agrarisch)	5.340 m ²

Onderhavige ontwikkeling draagt dus positief bij ten opzichte van het aspect water.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: beschermde gebieden, bodem en grondwater, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied of attentiegebied. Het dichtstbijzijnde onderdeel van een beschermd gebied ligt op circa 750 meter ten zuiden van het plangebied. Dit plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

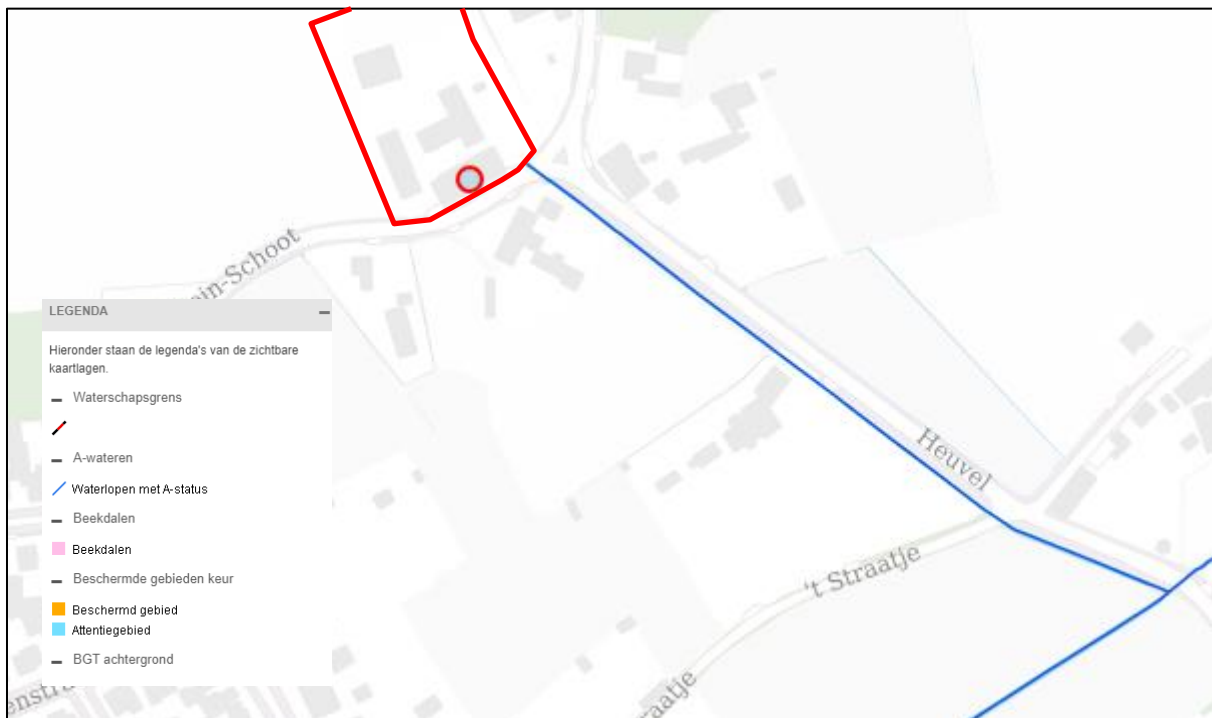
De planlocatie ligt in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied. Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied (25-jaarszone). Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. Het plangebied zal gelet op de aard en omvang geen negatieve invloed hebben op het grondwaterbeschermingsgebied.

Bodem en Grondwater

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 34 meter boven NAP. De grond ter plaatse van het plangebied betreft volgens de provinciale wateratlas een zwarte enkeerdgrond in lemig fijn zand (code ZE223). In het plangebied is sprake van leemhoudend fijn zand. Bij zwak tot sterk slibhoudend (leemhoudend) zand is sprake van een K-waarde tussen 0,5 en 2 per dag. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied uitgegaan kan worden van een doorlatendheid van 1 meter per dag. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) ter plaatse bedraagt meer dan 250 cm-mv. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 120-140 cm-mv.

Oppervlaktewater

Op basis van de Leggerkaart van Waterschap De Dommel is het mogelijk om de oppervlaktewateren in de omgeving van het plangebied inzichtelijk te maken. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 22 - Uitsnede Leggerkaart Waterschap De Dommel met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Op basis van de leggerkaart van waterschap De Dommel zijn binnen het plangebied geen oppervlaktewateren gelegen. Ten zuidoosten van het plangebied is een waterloop gelegen met A-status. Met de beoogde functiewijziging van het plangebied zullen geen handelingen plaatsvinden welke effect zullen hebben op de aanwezige watergang. De aanwezige watergangen blijven onaangetast.

Afvalwater

In de rondom de planlocatie gelegen wegen is een traditioneel vrij verval gemengd rioolstelsel gelegen. In de bestaande situatie is de bestaande bedrijfswoning reeds aangesloten op het rioolstelsel in de omgeving. De inpandige verbouwing heeft een extra woning tot gevolg. Deze woning zal tevens aangesloten worden op de reeds aanwezige riolering wat betreft de afvoer van vuilwater.

Hemelwater

Uniformering Keuren

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. *de waterparagraaf van het bestemmingsplan na 1 januari 2019 de schriftelijke instemming heeft verkregen van het waterschap en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of; als niet wordt voldaan aan het gestelde lid a dan geldt de in de aanhef genoemde verplichting niet voor zover:*
- b. *het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;*
- b. *de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;*
- c. *de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.*
- d. *de toename van verhard oppervlak groter dan 500 m² tot en met 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel.*

Zoals reeds onderbouwd neemt het bebouwd en verhard oppervlak af met onderhavige ontwikkeling, met respectievelijk 275 m² minder bebouwd oppervlak en circa 200 m² minder verhard oppervlak. Hierbij draagt het initiatief, samen met meer landschapselementen op het erf, positief bij aan de waterhuishouding op locatie.

In lijn met het landschappelijke inpassingsplan wordt aan de oostzijde van het oostelijke woonperceel een waterberging à 32 m³ gerealiseerd. Hier is in de bestaande situatie een (droge) greppel aanwezig die bij overvloedige regenval dient als zaksloot. Op grond van de AHN is dit het laagstgelegen punt van het plangebied. De bestaande greppel wordt 60 cm verdiept over een lengte van 60 meter tot een breedte van 1 meter. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) bedraagt 120-140 cm-mv ter plaatse van het plangebied. Hierdoor is er meer dan voldoende ruimte tussen het verdiepen van de sloot en de GHG. Door deze maatregelen wordt er voldoende hemelwaterberging gerealiseerd. In lijn met het bestemmingsplan wordt de waterberging opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels. Hiermee is de realisatie in voldoende mate geborgd. Het planvoornemen is in lijn met hydrologisch verantwoord ontwikkelen.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de planprocedure is het planvoornemen voorgelegd bij het Waterschap De Dommel. In overleg met het Waterschap is besloten om, ondanks de afname van bebouwd en verhard oppervlak, te voorzien in voldoende hemelwaterberging binnen het plangebied. Initiatiefnemer verwerkt het regenwater dan zelf en geeft zo direct invulling aan het principe "*elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt*" uit het Waterbeheerprogramma 2022-2027 van Waterschap De Dommel. Zo werken partijen samen aan een klimaatrobuuste waterhuishouding en wordt watertekort voorkomen voor groen en landbouw in droge perioden en overstromingen in natte perioden. Het plan is derhalve na overleg met het Waterschap aangepast en is mede hierdoor in lijn met haar beleid en het gemeentelijke beleid.

In lijn met de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan heeft het Waterschap De Dommel nader advies gegeven. Voor de gedetailleerde uitwerking van de waterbergingsvoorziening dient extra aandacht worden gegeven bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor bouwen. Er dient een vertraagde afvoer te komen waarvoor opstuwing nodig is boven de normale waterstand om zo hemelwater afkomstig van nieuwe verharding langer in de sloot vast te houden en het hemelwater vertraagd tot

afvoer naar het watersysteem te laten komen. Deze opstuwing voor vasthouden hemelwater, mag weer geen wateroverlast bij derden veroorzaken die ook zijn gelegen aan deze sloot. Desalniettemin wordt er ingestemd met dit bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure, mits de gemeente de waterberging op eigen terrein goed gaat regelen in de omgevingsvergunning.

Conclusie: Gezien het bovenstaande wordt het aspect waterhuishouding in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan. Ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied worden er geen belemmeringen verwacht voor toekomstige ontwikkelingen.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is in de huidige situatie via één ontsluiting ontsloten op Klein Schoot. Deze inrit werd voorheen gebruikt als toegangsweg tot de intensieve veehouderij en de bedrijfswoning. Daarnaast is de bedrijfswoning te voet te bereiken via een looppad ten oosten van de woning. Ten westen sluit Klein Schoot aan op de Fabrieksstraat, die begrensd wordt door de Midbuulweg en vervolgens de N71 (richting België). Klein Schoot betreft een 30 km/uur-weg.

Om de verkeersgeneratie van de ontwikkeling in beeld te brengen worden de richtlijnen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' toegepast. Onderhavig initiatief betreft een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van het realiseren van een extra wooneenheid binnen de bestaande woonboerderij. De linkerkant van de woonboerderij wordt inpandig verbouwd met als gevolg dat twee ruime twee-onder-een-kap woning ontstaan.

Op basis van de CROW-rekentool 'Verkeersgeneratie en Parkeren' is er een directe categorie van toepassing wat betreft de woningsplitsing. Voor wat betreft het realiseren van twee wooneenheden geldt dat deze overeenkomt met de CROW-categorie 'koop, huis, twee-onder-een-kap'. Het plangebied kan worden aangemerkt als 'Buitengebied' en als 'weinig stedelijk'. Dit betekent dat per woning in de worst case situatie rekening dient te worden gehouden met gemiddeld 8 vervoersbewegingen per etmaal (minimum is 7,4 mvt/etmaal, maximum is 8,2 mvt/etmaal).

Wat betreft de opslag en stalling van vier foodtrucks ter plaatse van de westelijke woning geldt dat dit extra verkeersgeneratie tot gevolg heeft. De foodtrucks worden in een periode van Pasen tot en met September ingezet op diverse evenementen. De foodtrucks vertrekken veelal op donderdag/vrijdag en komen op zondag/maandag weer terug. Het voorbereiden van de gerechten vindt plaats op de evenementlocaties. In de foodtrucks zijn namelijk alle voorzieningen aanwezig voor evenementen. Op het woonadres vindt dus geen voorbereiding plaats van gerechten. Wat betreft de inkopen wordt gebruik gemaakt van de mobiliteit van de trucks door tijdig inkopen te doen voorafgaand aan de evenementen waardoor op een efficiënte manier de rit naar een klant wordt gecombineerd met een rit naar de groothandel. Er is derhalve geen sprake van het laden en lossen van producten. Daarnaast zal er geen sprake zijn van de aanvoer van versproducten/ catering.

Gelet op bovenstaande betekent dat in het kader van de foodtrucks voor tenminste 6 maanden per jaar geen sprake zal zijn van het verplaatsen van de foodtrucks. Daarnaast is gedurende het halfjaar dat ze wel gebruikt worden in de week enkel sprake van 2 verkeersbewegingen per foodtruck. Worst case betekent dit maximaal 8 verkeersbewegingen per week gedurende het seizoen. Dit is minder dan het aantal motorvoertuigbewegingen van een vrijstaande woning (maximaal 8,2 mvt/etmaal).

Op basis van de CROW-rekentool is in de toekomstige situatie sprake van een verkeersgeneratie van maximaal 16 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekday door de realisatie van twee wooneenheden. De foodtrucks leiden tot maximaal 8 verkeersbewegingen per week gedurende het evenementenseizoen (Pasen tot en met September). Buiten het seizoen, het overige halfjaar, zal er door de stalling van de foodtrucks geen sprake zijn van verkeersbewegingen. De verkeersgeneratie vormt door het geringe aantal geen belemmering voor het omliggende wegennet.

Ten aanzien van de toekomstige situatie worden beide percelen ontsloten op de weg Klein Schoot via een inrit of parkeerconstructie. In geval van het westelijke perceel blijft de situatie ongewijzigd, omdat hier reeds een inritconstructie aanwezig is. Ten aanzien van het oostelijke perceel wordt in overleg met de gemeente onderzocht wat de meest gewenste optie is. Ofwel via een afzonderlijke inrit danwel via een parkeervoorzieningen voor de woning, op eigen grond. Een gedetailleerde uitwerking geschiedt in het kader van een omgevingsvergunning aanvraag voor bouwen in samenspraak met de gemeente Cranendonck.

Vanuit verkeerskundig oogpunt bestaan er naar verwachting geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. De gemeente Cranendonck sluit wat betreft de parkeernormen aan bij de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Voor wat de parkeerbehoefte geldt dezelfde situatie als hierboven omschreven met betrekking tot verkeersgeneratie. Ten aanzien van de toekomstige te realiseren woningen dient rekening te worden gehouden met de realisatie van minimaal 3 parkeerplaatsen per woning. Wat betreft de stalling van vier foodtrucks geldt dat deze inpandig plaats zal vinden in het nieuw te realiseren bijgebouw. Op deze wijze zal stalling niet meer plaatsvinden buiten op het achtererf. Wat betreft de foodtrucks is geen sprake van het laden en lossen van producten. Daarnaast zal er geen sprake zijn van de aanvoer van versproducten/catering. Derhalve zal er geen laad- en losplaats worden ingericht op het erf. De parkeerbehoefte is geborgd in de regels, voor meer informatie zie paragraaf 5.3. Desalniettemin is het verhardoppervlak binnen het perceel meer dan voldoende om te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen bij beide woningen.

Kortom, binnen het perceel is voldoende oppervlakte en ruimte aanwezig om ten aanzien van parkeermogelijkheden. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.5 Kabels en leidingen

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Signaleringskaart-EV in of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige of andere planologische beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.3 M.e.r.-plicht

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Met onderhavig initiatief wordt voorzien in een functiewijziging van een enkelbestemming 'Agrarisch' naar een enkelbestemming 'Wonen' inclusief een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – opslag' ter plaatse van het linker bouwvlak. Hiertoe geldt een maximum vloeroppervlakte à 150 m² ten behoeve van de stalling en opslag van vier foodtrucks. De overige 50 m² van de in totaal 200 m² bijgebouwen ter plaatse van het linker bouwvlak is voor privégebruik. Met de ontwikkeling worden bestaande verouderde bebouwing gesloopt en wordt voorzien in passende nieuwbouw van bijgebouwen. Daarnaast wordt voorzien in een renovatie van de karakteristieke langgevelboerderij.

Er is met onderhavige ontwikkeling geen sprake van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage of vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. Hiermee handelt het initiatief binnen de kaders van de uitspraak van 15 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:100). Daarnaast kan gesteld worden dat qua omvang van de activiteit niet voldaan wordt aan de gevallen als genoemd in D11.2, kolom 2. Er is immers geen sprake van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen is er geen sprake van een toekomstige m.e.r. plichtige activiteit. Dus is er geen plicht tot een milieueffectrapportage of tot een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.2.2 reeds uitgebreid uiteengezet heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.4 Economische aspecten

De voorgestane ontwikkeling aan Klein Schoot 9 te Budel-Schoot betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Afspraken omtrent planschade en de van toepassing zijnde voorwaardelijke verplichtingen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Eventuele planschade is voor rekening voor initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee in voldoende mate anderszins verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

4.5 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

Hoofdstuk 5 – Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan waarbij wordt voorzien in het juridisch planologisch borgen van een wijziging van de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Wonen' waarbij de woonboerderij en het perceel L 1610 worden gesplitst ten behoeve van het realiseren van twee wooneenheden. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om de verouderde agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en nieuwe bijgebouwen ten behoeve van de woningen te bouwen. Ten behoeve van de westelijke woning is de stalling van vier foodtrucks voorzien als zijnde kleinschalige ondergeschikte bedrijfsactiviteit aan huis. Deze wijziging is niet passend binnen een van de wijzigingsvoorwaarden op basis van het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet derhalve in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied ter plaatse van Klein Schoot 9 te Budel-Schoot.

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' wordt opgenomen in onderhavig bestemmingsplan in verband met de wijziging van het bouwvlak ter plaatse van de gronden L 1611 (ged.). In de huidige situatie is hier nog bouwvlak gelegen inclusief een verouderde schuur. De schuur wordt meegenomen in de sloopopgave en de gronden worden betrokken bij de omliggende akkerlanden. De bestemming 'Agrarisch' wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ter plaatse van deze gronden wordt geen bouwvlak opgenomen en wordt derhalve geen bouwmogelijkheid geboden voor de bouw van een gebouw.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, tuinen, erven en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen het bestemmingsplan wordt per aangeduid bouwvlak maximaal één woning toegestaan. Voor wat betreft het linker woonperceel geldt dat binnen het bouwvlak maximaal 200 m² bijgebouwen is toegestaan. Dit is exclusief de later bijgebouwde afhang met een vloeroppervlakte à 40 m², die onderdeel uitmaakt van het bebouwd oppervlak van de woonboerderij à circa 370 m². Voor wat betreft het rechter woonperceel geldt dat binnen het bouwvlak maximaal 90 m² bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd. De vergunningsvrije uitbreidingsmogelijkheid tot 150 m² wordt uitgesloten voor dit perceel.

Ter plaatse van het rechter woonperceel geldt daarnaast een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwingsvrije zone'. Ter plaatse van deze zone geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd

en daaronder begrepen tevens de vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht in artikelen 2 en 3, of diens opvolger. De bebouwingsvrije zone wordt beperkt tot het verlengde van de kopgevel van de woning. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 23 – Impressie bebouwingsvrije zone (rood omlijnd)

Ter plaatse van het linker woonperceel geldt naast de woonbestemming een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – opslag stalling foodtrucks' ter plaatse van het nieuw te bouwen bijgebouw. Voor de gronden met de functieaanduiding 'opslag' geldt een maximum vloeroppervlakte à 150 m² ten behoeve van de stalling en opslag van vier foodtrucks. De overige 50 m² van de in totaal 200 m² bijgebouwen ter plaatse van het linker bouwvlak is voor privégebruik.

In de regels behorende bij de bestemming zijn tevens drie voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Het betreft een voorwaardelijke verplichting inzake het landschappelijke inpassingsplan, een voorwaardelijke verplichting aangaande de verplichting tot de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot waterberging en een voorwaardelijke verplichting inzake het verwijderen / saneren van de asbestverdachte materialen in de gebouwen à 785 m² en het verwijderen / saneren van de bodemverontreiniging (o.a. zinkassen) met een omvang van circa 153 m² conform een goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding.

Tot slot, gelet op het beeldbepalende en waardevolle karakter en het beschermen en behouden van de karakteristieke van de woonboerderij 'Maria Hof' is een voorwaardelijke verplichting en vergunningplicht

opgenomen in de planregels. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is er sprake van het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van de beeldbepalende en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en van het stedenbouwkundig beeld. Middels een voorwaardelijke verplichting is geborgd dat verbouwen enkel is toegestaan mits een bouwhistorisch onderzoek wordt voorgelegd en goedgekeurd. Eenzelfde regeling is opgenomen ten behoeve van de waardevolle Lindeboom voor de woonboerderij onder 'algemene aanduidingsregels'. Tot slot is een regeling opgenomen inzake het bouwen van bijgebouwen.

In het gebied in het verlengde van de achtergevel van de boerderij, gezien vanaf de weg, mag er zonder voorwaarden een bijgebouw gerealiseerd worden. Als het bijgebouw zich niet geheel achter de achtergevel van de boerderij bevindt, dan is realisatie ook toegestaan, mits het bouwplan door de A2-adviescommissie omgevingskwaliteit (of diens opvolger) is goedgekeurd. Met andere woorden er zal dan een toets komen of de bouwplannen voor de toekomstige bijgebouw(en) ondergeschikt zijn aan en passend bij de splitsing van de karakteristieke woonboerderij.

Beide aspecten zijn aangeduid op de bestemmingsplan verbeelding en geborgd in de planregels.

Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten. Tot deze bestemming hoort de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het landschappelijk inpassingsplan zoals weergegeven in Bijlage 2 bij de regels.

Waarde – Archeologie 3

Ter bescherming van de archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Bij een omgevingsvergunning aanvraag dient getoetst te worden aan deze archeologische dubbelbestemming.

Waarde – Archeologie 4

Ter bescherming van de archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Bij een omgevingsvergunning aanvraag dient getoetst te worden aan deze archeologische dubbelbestemming.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen, te weten de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van afwijkende maatvoeringen en hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is de regeling opgenomen bestemd voor het behoud, herstel en instandhouding van de bestaande waardevolle boom ter plaatse.

Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van het mogelijk maken van een bed & breakfast onder voorwaarden en het wijzigen van het inrichtingsplan voor landschappelijke inpassing.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 6 – Maatschappelijke Uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan wordt een inspraakprocedure gehouden.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. In het kader van het planvoornemen wordt ten behoeve van het vooroverleg is een voorontwerp bestemmingsplan aangeboden bij de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio. De reacties zijn (samengevat) als volgt:

Reactie vooroverleg Waterschap De Dommel

In een vooroverlegreactie met als kenmerk 'RE: Formeel verzoek: Klein Schoot 9 te Budel-Schoot, d.d. 14 maart 2023' heeft Waterschap De Dommel enkele opmerkingen geplaatst. Deze opmerkingen worden hieronder kort beschreven:

- Voor dit plan wordt verzocht om regenwatervoorzieningen te realiseren voor alle toekomstige verharding. Het infiltreren van regenwater in een laagte in de tuin of een poel is al een goede manier zo ook hergebruik.
- Aan de overkant van de weg ligt wel een a-watgang wat niet correct staat in tekst maar wel correct is opgenomen in afbeelding 12. Graag de tekst aanpassen.
- De Algemene hoogtekaart (AHN) is niet goed opgeschreven in paragraaf 4.2.3 Waterhuishouding. Het is niet circa 41 m+NAP maar circa 34 m+NAP (ter kennisname).

Bovenstaande reactie van Waterschap De Dommel is als zodanig verwerkt in onderliggend bestemmingsplan en specifiek paragraaf 4.2.3. In het plan wordt middels een aanpassing van het landschappelijk inpassingsplan voorzien in een hemelwatervoorziening door het vergroten van de bestaande greppel aan de oostzijde van het plangebied.

Reactie vooroverleg Provincie Noord-Brabant

In een vooroverlegreactie met als kenmerk 'C2307284/5210442', d.d. 23 januari 2023' heeft de Provincie Noord-Brabant enkele opmerkingen geplaatst. Deze opmerkingen worden hieronder kort beschreven:

- De ontwikkeling past aan sich goed binnen het provinciale beleid van de provincie Noord-Brabant.
- De fysieke tegenprestatie, die benodigd is voor het splitsen van een beeldbepalende woonboerderij, is onvoldoende inzichtelijk gemaakt. De beleidsregel wordt niet geheel juist toegepast. De berekening dient aangepast te worden.
- Het behoud van de beeldbepalende boerderij dient duidelijk in de planregeling geborgd te worden.

Bovenstaande reactie van de Provincie Noord-Brabant is als zodanig verwerkt in onderliggend bestemmingsplan en specifiek paragraaf 3.2 en de planregels.

Reactie vooroverleg Veiligheidsregio c.q. Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risico contour (10-6) of het invloedsgebied van een inrichting, (spoor)weg of buisleiding. Hierdoor vormt het onderdeel externe veiligheid geen belemmering voor het plan. De conclusie uit de toelichting wordt overgenomen.

Omgevingsdialoog

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden wordt toelicht en met de omgeving wordt besproken. Doel van een omgevingsdialoog is om omwonenden de informeren en in gelegenheid te stellen hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken.

Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure is een omgevingsdialoog gevoerd met de buurtbewoners nabij Klein Schoot 9 te Budel-Schoot. Een samenvatting van de omgevingsdialoog wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in bijlage 8.

Initiatiefnemer is in de periode van oktober 2022 langs de deuren geweest bij buurtbewoners. Onder het genot van een kop koffie zijn de plannen toegelicht middels het landschappelijk inpassingsplan en de bestemmingsplan verbeelding. Beide documenten zijn als bijlage bijgevoegd bij deze bestemmingsplan. De betreffende deelnemers van de omgevingsdialoog hebben met interesse kennisgenomen van de plannen. Afsluitend ontvingen de deelnemers een vragenlijst die zij weer ingevuld in de loop van tijd retour mochten sturen naar initiatiefnemers. Alle deelnemers hebben positief gereageerd op de plannen en wensten initiatiefnemer succes met het voltooien hiervan.

De deelnemers aan de omgevingsdialoog hebben daarnaast de mogelijkheid om formeel te reageren tijdens de procedure van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een periode van 22-12-2024 tot en met 1-2-2024 voor zes weken ter inzage gelegen. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemming zijn beschreven in navolgend hoofdstuk.

Hoofdstuk 7 – Procedure

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Klein Schoot 9 te Budel-Schoot' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro ter inzage gelegen 22 december 2023 tot en met 2 februari 2024.

Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend door Waterschap De Dommel en door de provincie Noord-Brabant. Deze zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen en derhalve ontvankelijk. In de nota van zienswijzen is de reactie samengevat en beantwoord. Voor meer informatie zie bijlage 9.

De zienswijze heeft geleid tot een overleg tussen provincie en gemeente. De zienswijze en dit overleg hebben geleid tot diverse aanpassingen in de plantoelichting en enkele bijlagen behorende tot de toelichting. Voor een overzicht van de diverse aanpassingen zie bijlage 9 nota van zienswijzen behorende tot de toelichting.

7.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt op 17-12-24 ter vaststelling behandeld in de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck.

Bijlagen

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Berekening fysieke tegenprestatie
3. Bodemonderzoeken
4. Asbestinventarisatie
5. Cultuurhistorisch rapport 'Maria Hof'
6. Quickscan flora en fauna
7. AERIUS-stikstofdepositieberekening
8. Omgevingsdialoog
9. Nota van zienswijzen