

WIJZIGINGSPLAN
SCHOORDIJK 17 TE BUDEL
GEMEENTE CRANENDONCK

NL.IMRO.1706.WPBG3106-VAS1

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 27 februari 2024

PLANGEGEVENS

Naam wijzigingsplan:	Schoordijk 17 te Budel
Imro-idn:	NL.IMRO.1706.WPBG3106-VAS1
Versie conceptontwerp	30 juni 2023
Versie ontwerp	23 november 2023
Versie vastgesteld	27 februari 2024
Opgesteld door	Marjon Bakermans

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Begrenzing plangebied	7
1.4	Juridische status van het plangebied	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beoogde situatie	10
2.2.1	Bebouwing	10
2.2.2	Planologische situatie	11
2.2.3	Landschappelijke inpassing	12
2.2.4	Verkeer en parkeren	12
3	WIJZIGINGSVOORWAARDEN	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Toets aan wijzigingsbevoegdheid	16
3.2.1	Wijzigingsbevoegdheid artikel 3.9.5	16
3.2.2	Wijzigingsbevoegdheid artikel 3.9.3	18
3.3	Conclusie	20
4	BELEIDSKADER	21
4.1	Rijksbeleid	21
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie	21
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.2	Provinciaal beleid	22
4.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	22
4.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	22
4.3	Gemeentelijk beleid	26
4.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	26
4.3.2	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	27
4.3.3	Woonvisie 2018-2030	27
4.3.4	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	28
4.3.5	Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck	29
5	MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN	31
5.1	Bodem	31
5.2	Geurhinder	31
5.2.1	Inleiding	31

5.2.2	Gemeentelijke geurverordening	31
5.2.3	Veehouderijen in de omgeving	31
5.2.4	Artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij	32
5.2.5	Woon- en leefklimaat	33
5.2.6	Belangen veehouderij en derden	34
5.3	Gezondheid en veehouderijen	35
5.3.1	Endotoxinen	35
5.3.2	Geitenhouderijen	35
5.3.3	Gewasbeschermingsmiddelen	36
5.4	Niet-agrarische bedrijvigheid	36
5.4.1	Inleiding	36
5.4.2	Bedrijvigheid in de omgeving	36
5.4.3	Bedrijvigheid binnen plangebied	37
5.4.4	Conclusie	37
5.5	Akoestiek	37
5.6	Luchtkwaliteit	37
5.6.1	Inleiding	37
5.6.2	Blootstelling aan verontreiniging	38
5.7	Externe veiligheid	40
5.7.1	Inleiding	40
5.7.2	Risico-contouren	40
5.7.3	Toets van het plangebied	40
5.8	Flora en fauna	41
5.8.1	Inleiding	41
5.8.2	Gebiedsbescherming	42
5.8.3	Soortenbescherming	42
5.9	Water	43
5.9.1	Inleiding	43
5.9.2	Waterschapsbeleid	43
5.9.3	Gemeentelijk beleid	44
5.9.4	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	46
5.9.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	46
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	46
5.10.1	Archeologie	46
5.10.2	Cultuurhistorie	47
5.11	Mer-beoordeling	48
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Verbeelding	49
6.3	Regels	49
7	UITVOERBAARHEID	50
7.1	Economische uitvoerbaarheid	50

7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
7.2.1	Procedure	50
7.2.2	Omgevingsdialoog	50
7.2.3	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	50
7.2.4	Zienswijzen	50

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de beoogde herontwikkeling van de locatie Schoordijk 17 te Budel, gemeente Cranendonck, hierna ook wel 'plangebied' genoemd. Het plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen thans bestemd als 'Agrarisch' met onder anderen een 'bouwvlak'. Ter plaatse wordt echter in de huidige situatie geen agrarisch bedrijf meer gevoerd. Beoogd wordt dan ook om de voormalige agrarische bedrijfslocatie te herbestemmen naar 'Wonen' met 540 m² aan statische opslag. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning. Bij de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning blijft tevens 120 m² aan reguliere bijgebouwen behouden. In totaal blijft daarmee 660 m² aan bijgebouwen behouden.

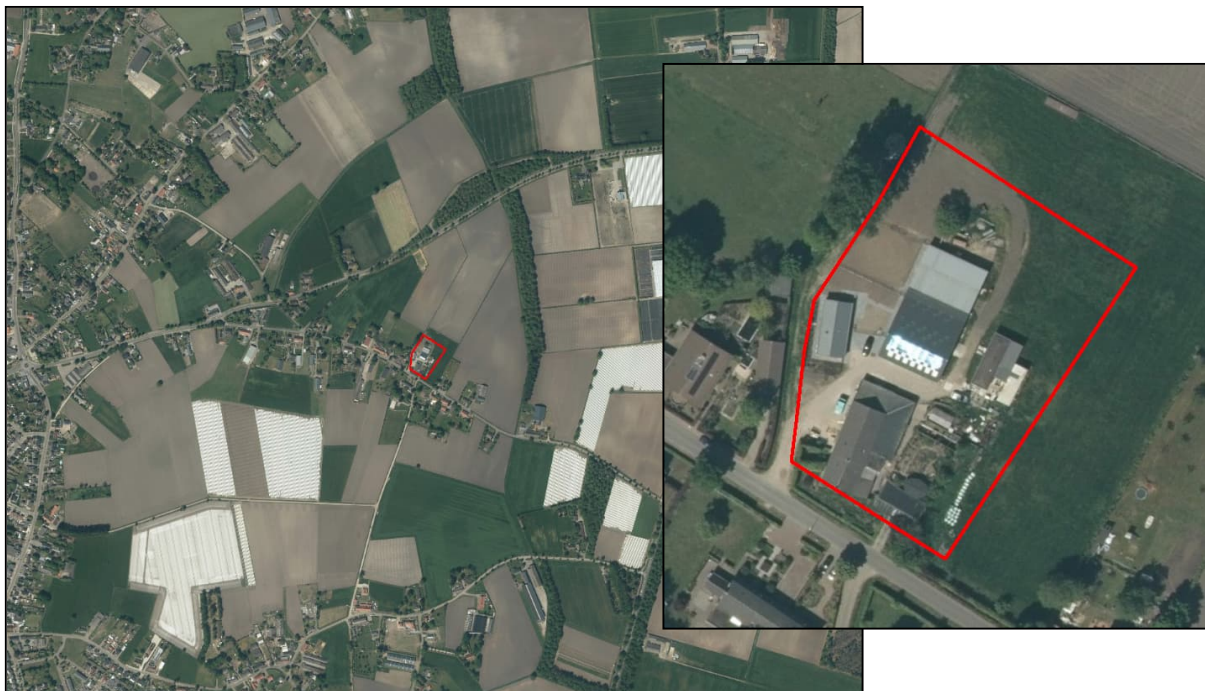
Vooruitlopend op dit wijzigingsplan is 369 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. In dit wijzigingsplan wordt dit wel aangehaald als bestaande situatie en daarmee wordt gesproken over 'nog te slopen bebouwing'.

In artikel 3.9.5 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de beoogde herbestemming naar wonen met statische opslag. Dit wijzigingsplan is opgesteld voor wijziging van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' met statische opslag conform artikel 3.9.5 van het vigerende bestemmingsplan.

In dit wijzigingsplan is aangetoond dat wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden en dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Budel, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven op luchtfoto. Het plangebied is hierop rood omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied de omgeving

1.3 Begrenzing plangebied

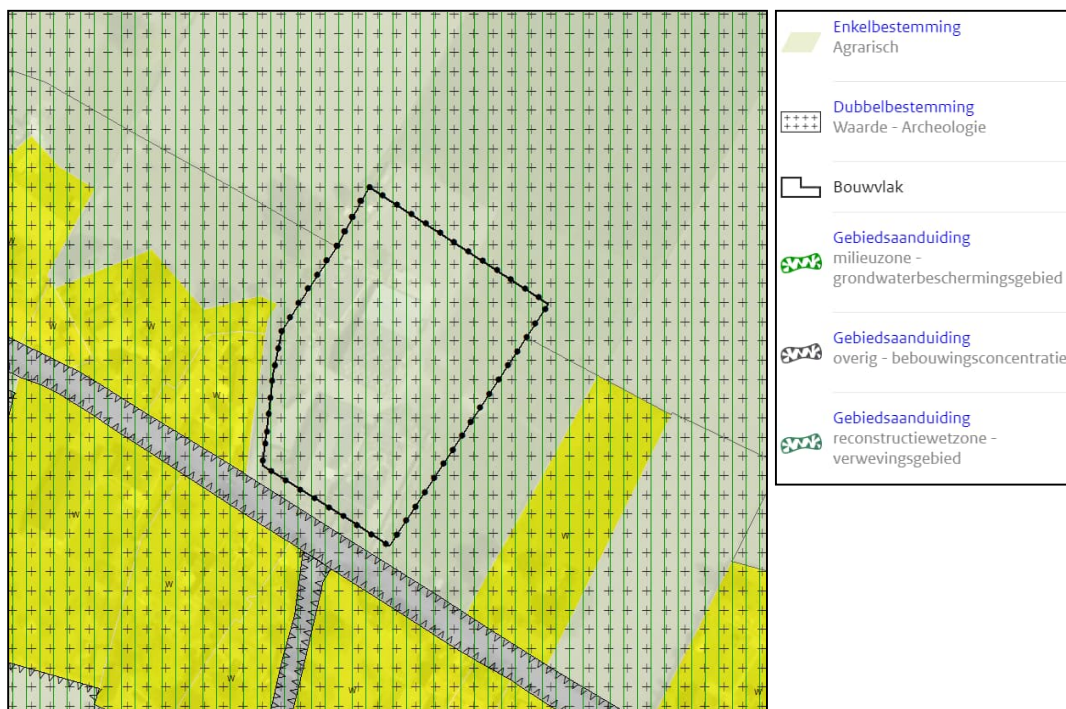
Het plangebied is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie K, nummer 1484. Het plangebied omvat niet het volledige kadastrale perceel maar enkel het vigerende agrarisch bouwvlak waarop onderhavig wijzigingsplan ziet. Op navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is aangeduid met de blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.4 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening Buitengebied' van de gemeente Cranendonck vigerend. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 december 2009. Dit bestemmingsplan is deels in werking getreden op 25 maart 2010 en onherroepelijk geworden op 3 mei 2012. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierop aangeduid met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplannen 'Buitengebied' ter plaatse van het plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als 'Agrarisch'. Het plangebied kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', een 'bouwvlak' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', 'overig – bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Ter plaatse wordt dan ook in de huidige situatie een agrarisch bedrijf toegestaan met bijbehorende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met daar bij behorende bijgebouwen.

Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsregels. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 13 september 2011, in werking getreden op 17 april 2012 en onherroepelijk bij uitspraak van de Raad van State d.d. 5 juni 2013. Aan het plangebied is in het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' de gebiedsaanduidingen 'overig – bebouwingsconcentratie' en 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten' toegekend. Deze gebiedsaanduidingen hebben inhoudelijk geen gevolgen voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is in de huidige situatie niet meer in gebruik voor de agrarische bedrijfsvoering. Tot voor kort was nog sprake van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Deze zijn, vooruitlopend op deze wijzigingsprocedure, reeds gesloopt. Bestemmingsplanmatig zijn deze nog overeind. Derhalve worden deze gebouwen hier nog aangehaald als 'bestaand' dan wel 'te slopen'. Navolgend is een (lucht)foto opgenomen van het plangebied in de recente geschiedenis. Daarop is de bebouwing opgenomen zoals aanwezig ten tijde van het ingediende principeverzoek voor deze ontwikkeling, anno mei 2021. Deze situatie wordt verderop aangehaald als 'huidige situatie'.



Figuur 4: Situatie plangebied

Navolgend is nader ingegaan op de situatie zoals weergegeven in bovenstaande figuur:

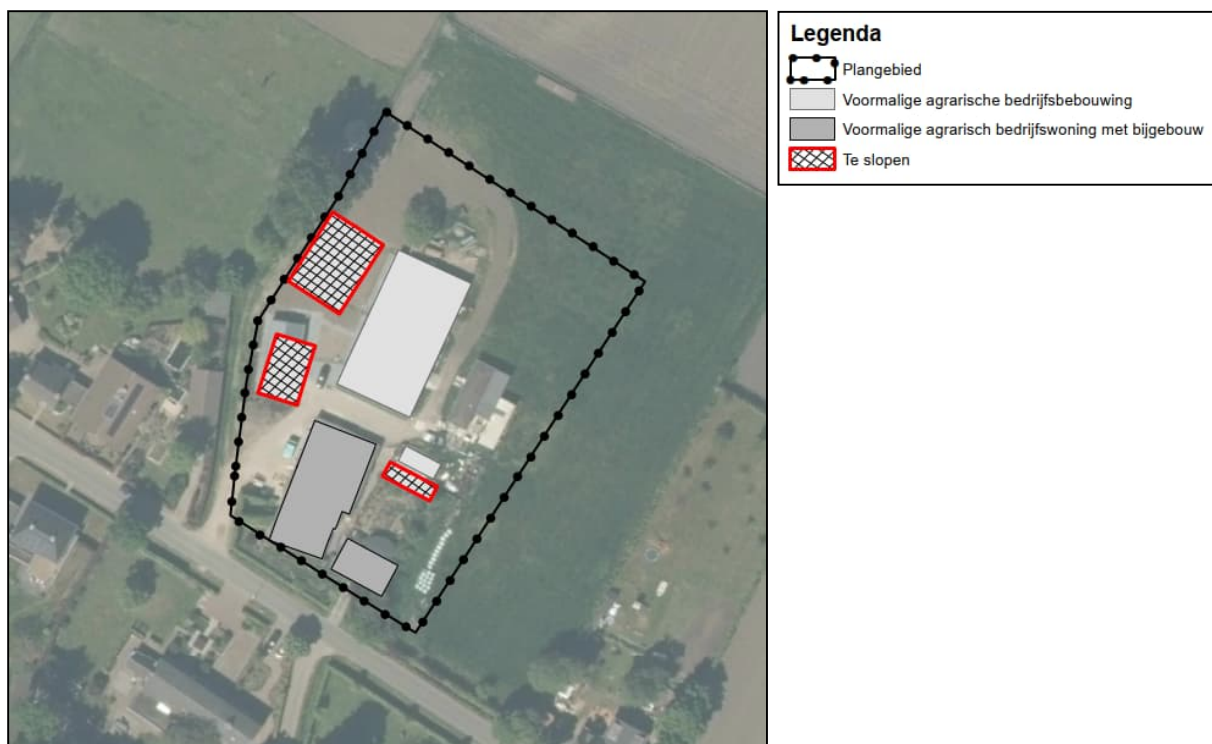
1. Woonhuis: Bouwvergunning verleend op 28 februari 1958. Langgevelboerderij, aangemerkt als 'beeldbepalend pand'.
2. Bedrijfsgebouw bergruimte: 90 m². Bouwvergunning verleend in de jaren '50.
3. Bedrijfsgebouw met drijfmestkelder: 225 m². Bouwvergunning verleend op 23 mei 1989.
4. Bedrijfsgebouw werktuigenberging: 106 m². Bouwvergunning verleend op 29 juni 1969.
5. Bedrijfsgebouw werktuigenberging: 540 m². Bouwvergunning hoofdbouw verleend op 23 mei 1989. In 2002/2003 met bouwvergunning uitgebreid met afdak (destijds getekend door Architectenburo Van Ham, d.d. 16 oktober 2002). Met uitzondering van achterste 6 meter; deze is omstreeks 2003 vergunningsvrij gerealiseerd vanwege de ligging binnen het agrarisch bouwvlak, de lage bouwhoogte en het feit dat deze aan twee zijden gedeeltelijk open is. Gerealiseerd binnen de bouwregels van het bestemmingsplan. Inmiddels gelegaliseerd aan de hand van artikel 3.1 van het Bor vergunningsvrij.

6. Privé kweekkas: 30 m². Vergunningsvrij gerealiseerd medio 2005 vanwege de lage goot- en nokhoogte van respectievelijk 2 en 3 meter. Inmiddels gelegaliseerd aan de hand van artikel 3.1 van het Bor vergunningsvrij.
7. Privé hondenhok: 38 m². Vergunningsvrij gerealiseerd medio 2000 vanwege de lage goot- en nokhoogte van 2 meter. Inmiddels gelegaliseerd aan de hand van artikel 3.1 van het Bor vergunningsvrij.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Bebouwing

Beoogd wordt om met gebruikmaking van artikel 3.9.5 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' het plangebied te herontwikkelen naar reguliere burgerwoning met statische opslag. Circa 540 m² aan bijgebouwen blijft behouden ten behoeve van statische opslag en 120 m² aan reguliere bijgebouwen. De overige 369 m² wordt gesloopt. Op navolgende figuur is de te slopen en te behouden bebouwing inzichtelijk gemaakt. Op de onderliggende luchtfoto is tevens de huidige mantelzorgwoning inzichtelijk in het westen van het plangebied. Deze is vergunningvrij gerealiseerd en wordt in dit wijzigingsplan niet nader toegelicht. Ook is op deze luchtfoto in het oosten van het plangebied nog een tijdelijke woonunit te zien. Deze is gebruikt tijdens verbouwing van de woning Schoordijk 17 en wordt thans verwijderd.



Figuur 5: Te slopen en te behouden bebouwing

Navolgend is een (lucht)foto weergegeven van het plangebied anno mei 2023. Na mei 2023 is de woonunit in het oosten nog verwijderd.



Figuur 6: Luchtfoto plangebied anno mei 2023

2.2.2 Planologische situatie

Beoogd wordt een woonbestemming te behouden met een oppervlakte van circa 3.000 m² met ter plaatse van de te behouden loods de aanduiding 'opslag'. De overige gronden worden afgewaardeerd naar agrarisch onbebouwde grond. Het 'bouwvlak' aldaar komt te vervallen. Navolgend is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven.



Figuur 7: Beoogde planologische situatie plangebied

De verbeelding op schaal behoort tot dit wijzigingsplan en vormt tezamen met de bijbehorende regels het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Alle ruimtelijke ontwikkelingen dienen landschappelijk te worden ingepast. Het plangebied is landschappelijk redelijk goed ingepast. Links van het plangebied is sprake van een sloot, met bloemrijke rand. Dit blijft behouden. Aan deze zijde kan nauwelijks groen worden toegevoegd daar sprake is van bebouwing en forse erfbeplanting op het buurperceel. Het toevoegen van landschapselementen op die plek zou geen meerwaarde bieden en bovendien niet ten goede komen van de bestaande dan wel eventuele nieuwe beplanting. Achter op het perceel wordt wel een aantal extra landschapsbomen toegevoegd, evenals aan de rechterzijde. Wel wordt de openheid naar het achterliggende agrarisch landschap zo veel als mogelijk behouden.

Navolgend is een schets weergegeven van de beoogde landschappelijke inpassing na herontwikkeling. Hierop is zowel de bestaande beplanting weergegeven welke behouden blijft, als de extra elementen.



Figuur 8: Beoogde landschappelijke inpassing na herontwikkeling

De te behouden en nieuw toe te voegen landschapselementen zijn tevens vastgelegd in de regels van dit wijzigingsplan.

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 Verkeer

Statische opslag is niet als zodanig opgenomen in de CROW verkeerskencijfers maar komt het meest overeen met een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf. In deze categorie geldt voor het

buitengebied een verkeersgeneratie van 3,9 per 100 m² BVO. Met 540 m² statische opslag zou dit 21,06 voertuigbewegingen per etmaal betekenen. Dit is echter niet reëel voor de statische opslag. Met een oppervlakte van 540 m² kan worden uitgegaan van maximaal 40 antieke auto's, caravans, boten, campers, etc.. Grofweg wordt per object uitgegaan van circa 3 tot 5 keer per jaar af- en aanrijden, dus maximaal 10 keer per object per jaar. In de worst-case scenario betekent dit (40 * 10) 400 vervoersbewegingen per jaar. Deze verkeersgeneratie is passend binnen de feitelijke ontsluitingssituatie.

Voor de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning worden geen wijzigingen voorzien voor wat betreft de verkeerssituatie. Sprake is van een woning ten behoeve van één huishouden.

2.2.4.2 Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Ten behoeve van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning zal dit niet wijzigen. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Voor de statische opslag wordt rekening gehouden met één parkeerplaats extra op eigen terrein. Effectief wordt hiervan nauwelijks gebruik gemaakt, anders dan het parkeren van een auto tijdens het brengen en halen van gestalde objecten.

3 WIJZIGINGSVOORWAARDEN

3.1 Inleiding

Artikel 3.9.5 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' biedt de mogelijkheid om met een wijzigingsplan de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen' met statische opslag. Het bestemmingsplan 'Herziening buitengebied' brengt geen wijzigingen aan in de wijzigingsbevoegdheid. Dit bestemmingsplan wordt verderop dan ook niet nader toegelicht. In artikel 3.9.5 is het navolgende opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden die zijn aangeduid als "bouwwlak" wijzigen in de bestemming "Wonen" met de aanduiding "opslag", teneinde – naast het gebruik ten behoeve van de woonfunctie - hergebruik van de bedrijfsbebouwing toe te kunnen staan voor in pandige statische opslag, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is;*
- b. de wijziging is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken", de regeling "Ruimte-voor-ruimte" of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck";*
- c. de wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied";*
- d. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 3.9.3;*
- e. het hergebruik voor in pandige statische opslag dient te passen in de omgeving;*
- f. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;*
- g. voor de in pandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen;*
- h. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;*
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;*
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;*
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*
- m. detailhandel is niet toegestaan;*
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1. en 3.2 omschreven doeleinden;*
- o. de regels van "Wonen" worden van overeenkomstige toepassing verklaard, zij het dat de aanduiding "opslag" wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden.*

Conform sub d. dient ook getoetst te worden aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.9.3. Artikel 3.9.3 stelt het navolgende:

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden die zijn aangeduid als "bouwwak" 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;*

3.2 Toets aan wijzigingsbevoegdheid

3.2.1 Wijzigingsbevoegdheid artikel 3.9.5

Toepassing wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.9.5 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck. Navolgend wordt per sublid getoetst aan de gestelde voorwaarden.

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is**

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als voormalig agrarisch gebied, waarbij in de huidige situatie nog voornamelijk sprake is van burgerwoningen. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, temidden van reguliere burgerwoningen, waarbij voortzetting van een agrarisch bedrijf niet gewenst is. Herbestemming naar wonen is een logische stap ter plaatse.

- b. de wijziging is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de "Regeling Beëindiging Veehouderijtakken", de regeling "Ruimte-voor-ruimte" of de regeling "Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck"**

Geen gebruik is gemaakt van genoemde sloopregelingen.

- c. de wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied"**

Het plangebied is niet gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied.

- d. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 3.9.3**

In navolgende subparagraaf wordt tevens getoetst aan artikel 3.9.3.

- e. het hergebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving**

De omgeving kenmerkt zich als een voornamelijk voormalig agrarisch gebied, alwaar grotere bebouwing veel voorkomt. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt teruggegaan naar 540 m² ten behoeve van statische opslag, zonder nieuwbouw tot gevolg. De statische opslag heeft geen verkeersaantrekkende werking tot gevolg en is daarmee ook niet storend voor de omgeving. Ook is de betreffende bebouwing niet zichtbaar vanuit de straat.

- f. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan**

Statische opslag zal plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing. Geen nieuwbouw wordt beoogd. Overtollige bebouwing wordt zelfs gesloopt.

- g. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1000 m² toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen**

Ter plaatse blijft 540 m² behouden voor statische opslag. Een tweetal bijgebouwen blijft behouden, met een oppervlakte van in totaal 120 m² voor het gebruik als regulier bijgebouw en hobbykas. Overtollige bebouwing met een oppervlakte van 369 m² wordt gesloopt.

h. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen

De opslag vindt niet plaats in kassen maar in een bedrijfsgebouw. Een hobbykas blijft hobbymatig behouden. Gebruik voor statische opslag behoort hier niet tot de mogelijkheden.

i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden

Er zal geen sprake zijn van buitenopslag.

j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving

Het plangebied is gelegen tussen reguliere burgerwoningen. Omzetting van agrarisch bedrijf naar wonen belemmert omliggende agrarische bedrijven niet verder dan in de huidige situatie. Ook het gebruik van een bedrijfsgebouw voor statische opslag leidt niet tot aantasting van bedrijfsvoering van betreffende bedrijven.

k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt

Omzetting van agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning heeft geen gevolgen voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Ook het gebruik van de bebouwing voor statische opslag heeft hierop geen effect, daar geen sprake zal zijn van verkeersaantrekkende werking of bedrijfshinder anderszins.

l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie

De beoogde herontwikkeling heeft nauwelijks verkeersaantrekkende werking tot gevolg. Er zal alleen sprake zijn van statische opslag, waarbij sporadisch aan- en af wordt gereden. Statische opslag is niet als zodanig opgenomen in de CROW verkeerskencijfers maar komt het meest overeen met een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf. In deze categorie geldt voor het buitengebied een verkeersgeneratie van 3,9 per 100 m² BVO. Met 540 m² statische opslag zou dit 21,06 voertuigbewegingen per etmaal betekenen. Dit is echter niet reëel voor de statische opslag. Met een oppervlakte van 540 m² kan worden uitgegaan van maximaal 40 antieke auto's, caravans, boten, campers, etc.. Grofweg wordt per object uitgegaan van circa 3 tot 5 keer per jaar af- en aanrijden, dus maximaal 10 keer per object per jaar. In de worst-case scenario betekent dit (40 * 10) 400 vervoersbewegingen per jaar. Deze verkeersgeneratie is passend binnen de feitelijke ontsluitingssituatie.

m. detailhandel is niet toegestaan

Er is geen sprake van detailhandel.

n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1. en 3.2 omschreven doeleinden

De in 3.1 en 3.2 omschreven doeleinden zijn voornamelijk gestoeld op de agrarische bedrijfsvoering. Herbestemming naar 'Wonen' met statische opslag heeft wel tot gevolg dat ter plaatse geen sprake meer mag zijn van agrarische doeleinden. Niet geheel kan worden voldaan aan het gestelde in dit sublid, hoewel voortzetting van agrarische bedrijfsvoering ter plaatse ook niet gewenst is. Er zal geen sprake zijn van onevenredige aantasting van agrarische doeleinden in de omgeving.

o. de regels van "Wonen" worden van overeenkomstige toepassing verklaard, zij het dat de aanduiding "opslag" wordt toegevoegd met de bijbehorende voorwaarden

Dit wordt opgenomen in de regels behorende bij dit wijzigingsplan, in combinatie met de verbeelding.

In navolgende paragraaf wordt getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 3.9.3. In samenhang hiermee blijkt dat voldaan kan worden aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 3.9.5.

3.2.2 Wijzigingsbevoegdheid artikel 3.9.3

Uit toetsing aan artikel 3.9.5 van het vigerende bestemmingsplan blijkt dat tevens getoetst moet worden aan artikel 3.9.3. Hierop wordt navolgend nader ingegaan.

a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is

Zie paragraaf 3.2.1 onder a.

b. de wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied"

Het plangebied is niet gelegen binnen het landbouwontwikkelingsgebied.

c. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of boerderijgebouw (inclusief de in pandige stal / het in pandig deel) mag niet worden vergroot

Bebouwing wordt niet vergroot.

d. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast

De woning zal qua uiterlijke verschijningsvorm niet veranderen.

e. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd

De bebouwing wordt niet verplaatst.

f. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij een in bijlage 2 opgenomen gemeentelijk monument, rijksmonument of beeldbepalend pand, alsmede bij woonboerderijen

De woning wordt niet gesplitst, hoewel deze wel een beeldbepalend pand betreft. De optie blijft behouden.

g. bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst

Splitsing wordt niet beoogd.

h. de splitsing dient te passen binnen de toegestane woningbouwaantallen per stedelijke of landelijke regio

Splitsing wordt niet beoogd.

i. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving

De wijziging leidt niet tot belemmering van de bedrijfsvoering dan wel –ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven. Dit aspect wordt nader toegelicht in hoofdstuk 5.

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**

Gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.9.5, waarmee maximaal 1.000 m² behouden mag blijven voor statische opslag. Ter plaatse wordt slechts 540 m² behouden voor statische opslag en 120 m² voor reguliere bijgebouwen behorende bij de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning. Geen gebruik is gemaakt van een andere sloopregeling.

k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie

Ter plaatse is reeds sprake van een woonfunctie. Dit zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet wijzigen. Gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de nu al aanwezige woonfunctie.

l. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder

Geen nieuw geluidgevoelig object wordt gerealiseerd dan wel verplaatst. Andersom wordt ook geen geluid geproduceerd waarmee rekening gehouden dient te worden.

- m. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening**

Voldaan wordt aan de geurnormen. Dit aspect wordt nader toegelicht in paragraaf 5.2.

- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1. en 3.2 omschreven waarden**

Zie toetsing aan artikel 3.9.5 sub n zoals beschreven in paragraaf 3.2.1.

3.3 Conclusie

Voldaan wordt aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 3.9.5 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en het daaropvolgende bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied'. In artikel 3.9.5 wordt tevens verwezen naar de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.9.3. Daaraan is tevens getoetst. Aangetoond is dat hieraan eveneens kan worden voldaan. De herbestemming van 'Agrarisch' met 'bouwwlak' naar 'Wonen' met statische opslag ter plaatse van het plangebied Schoordijk 17 te Budel past binnen de betreffende wijzigingsbevoegdheid.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

Dit wijzigingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt enkel de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgervoning. De beoogde herontwikkeling heeft geen stedelijke ontwikkeling tot gevolg. Toepassing van de ladder is derhalve niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: 'Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. De visie noemt een vijftal hoofdpogingen:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

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

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie.

4.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierbij weergegeven met de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 9: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Specifieke regels gelden voor het wonen binnen het landelijk gebied; hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de 'Groenblauwe mantel' en het 'Gemengd landelijk gebied'. Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op de regels voor het wonen binnen het landelijk gebied.



Figuur 10: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangeduid als 'Stalderingsgebied'. Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand.

4.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied omgezet naar reguliere burgerwoning. Geen nieuwbouw wordt beoogd, maar 369 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Het agrarisch bouwvlak komt te vervallen en het bouwperceel zal worden verkleind. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Interim omgevingsverordening is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant (november 2011) biedt informatie om invulling te geven aan dit principe. In de handreiking wordt een basisinspanning van 20% van de waardevermeerdering van de grond redelijk geacht. De eventueel te leveren verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder andere de landschappelijke inpassing van bebouwing, het wegnemen van verhardingen of het slopen van overvloedige bebouwing alsmede activiteiten gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden inhouden. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een bestemmingsplan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

In navolgende tabel is de bestemmingsplanwinst berekend en daarmee de te leveren tegenprestatie voor herontwikkeling van het plangebied in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m²	waarde/m²	waarde
Agrarisch bouw vlak	4550	€ 25,00	€ 113.750,00
Ondergrond bedrijfswoning	1000	€ 85,00	€ 85.000,00
Totaal oud	5550		€ 198.750,00
Wonen tot 1.000	1000	€ 250,00	€ 250.000,00
Wonen 1.000 tot 2.000	1000	€ 50,00	€ 50.000,00
Wonen boven 2.000	995	€ 30,00	€ 29.850,00
Agrarisch onbebouwd	2555	€ 7,00	€ 17.885,00
Totaal nieuw	5550		€ 347.735,00
Bestemmingswinst			€ 148.985,00
Minimale basisinspanning	20%		
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 29.797,00

Tabel 1: Te leveren tegenprestatie

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling komt het agrarisch bouwvlak te vervallen. De waarde van de beoogde woonbestemming wordt gestaffeld en de overige agrarische gronden worden afgewaardeerd naar agrarisch onbebouwde grond. In totaal zal daarmee sprake zijn van een waardevermeerdering van € 148.985,-. Met een minimale inspanning van 20% dient daartoe dan ook een kwaliteitsverbetering te worden geleverd van € 29.797,-. Dit mag in de vorm van onder anderen de sloop van overtollige (legale) bebouwing, erfverharding, kassen of andere voorzieningen. Ook kan een kwaliteitsverbetering worden geleverd in de vorm van landschappelijke inpassing of het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden.

Met de beoogde herontwikkeling wordt 369 m² aan overtollige bebouwing gesloopt, waarvoor conform de gemeentelijke rekenbedragen € 42,-/m² mag worden gerekend. De sloop brengt derhalve een investering van € 15.498,- met zich mee. Ook wordt een goede landschappelijke inpassing gerealiseerd en verankerd dat deze duurzaam in stand wordt gehouden. Daarnaast wordt een aanzienlijke kwaliteitsverbetering geleverd aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van de woning Schoordijk 17. De woning is op de gemeentelijke erfgoedlijst aangemerkt als beeldbepalend pand. De woning wordt thans gerenoveerd, met herstel en behoud van de betreffende waarden. De kosten die samenhangen met restauratie en duurzame instandhouding zijn een veelvoud van het bedrag dat benodigd is voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarmee wordt ruim voldoende kwaliteitswinst behaald om te voldoen aan de tegenprestatie in het kader van de landschapsinvesteringsregeling.

In de regels van dit wijzigingsplan is verankerd dat de gesloopte gebouwen ook gesloopt blijven. Nadere afspraken over de kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Cranendonck.

4.2.2.5 Artikel 3.52 Staldering

Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde 'stalderen'. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

4.2.2.6 Artikel 3.68 Wonen binnen Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. Artikel 3.69 sub d regelt dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, als verzekerd is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Beoogd wordt om de voormalige agrarische bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied Schoordijk 17 te Budel om te zetten naar reguliere burgerwoning. Deze woning wordt niet gesplitst in meerdere woonfuncties. Overtollige bebouwing met een oppervlakte van 369 m² zal worden gesloopt. Voldaan wordt aan de voorwaarden voor omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

De 'Strategische Visie' van de gemeente Cranendonck is koersbepalend voor de jaren 2009 tot en met 2024 en dient als toetssteen voor beleidsmedewerkers, college en gemeenteraad bij het maken van keuzes en ontwikkelen van beleid. In de strategische visie worden focuspunten voor de volgende thema's geformuleerd: wonen en leven, werk en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg. De focuspunten voor wonen en leven worden hierna genoemd. In de strategische visie is opgenomen dat de gemeente zich zou moeten richten op:

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

Samenvattend wordt gesteld: *“als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen”*. Met de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar een woonbestemming wordt een passend hergebruik voor een bestaande woning gerealiseerd. Deze ontwikkeling draagt bij aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal alsmede aan het rustieke karakter en de sociale cohesie (de binding met de gemeente en het wonen in de eigen kern). De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

4.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

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

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

Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie (Wonen en Leven, Werk en Economie, Recreatie en Toerisme, Zorg en Onderwijs) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt. Binnen het plangebied vindt sanering van de voormalige veehouderij plaats, met de sloop van overvloedige bebouwing tot gevolg. De beoogde herontwikkeling voorziet in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning, waarmee bewoning van de bestaande woning mogelijk blijft. De beoogde herontwikkeling heeft verder geen invloed op de gemeentelijke structuurvisie.

4.3.3 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. Cranendonck biedt een aantrekkelijk, duurzaam woonklimaat voor alle inwoners. Dit komt tot uiting in een passend woningaanbod, een prettige woonomgeving en een duurzaam buitengebied. De gemeente Cranendonck heeft de navolgende centrale ambities voor de periode 2018-2030:

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

De gemeente zet in op de navolgende focuspunten:

- De gemeente legt nadruk op het transformeren van bestaande woonvoorraad met aandacht voor het groene, landelijke karakter. Vervangen of splitsen van grote woningen met tuinen is hierbij –

onder voorwaarden – een optie. Het grote aantal woningen uit de zestig- en zeventiger jaren vraagt hierbij extra aandacht evenals initiatieven in het buitengebied als mogelijke oplossing voor vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties.

- De gemeente speelt in op behoefte aan maatwerk én meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Ook stimuleert en faciliteert Cranendonck initiatieven van inwoners die gericht zijn op langer zelfstandig en/of duurzaam wonen.
- De gemeente legt de nadruk op slim en flexibel bouwen en op 'meer samen doen vanuit het oogpunt van leefbaarheid'. Goede voorbeelden zijn de realisatie van gemeenschappelijke woonvormen met een gezamenlijke buitenruimte of ontmoetingsruimte in en rond projecten.
- De gemeente zet alleen in op nieuwbouw als er behoefte is én deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er nog niet voldoende zijn. Hierbij sluit de gemeente aan bij het eigen karakter van de kern, ook houdt de gemeente rekening met de ontwikkeling Metalot.
- De gemeente sluit voor transformatie en woningbouwplannen aan bij de uitgangspunten van de Nota Omdenken. Bij woonomgeving gaat de gemeente telkens uit van zowel het stedelijk als landelijk gebied.

De bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie met de nadruk op het transformeren hiervan met aandacht voor het groene, landelijke karakter. Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning en daarmee naar een toekomstbestendige functie. De beoogde herontwikkeling past binnen de ambities van de gemeente Cranendonck.

4.3.4 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

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

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

Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de Nota Omdenken van de gemeente Cranendonck.

1. *Woningbehoefte (middel)lange termijn*

Met deze herbestemming van het plangebied wordt geen nieuwe woning toegevoegd, maar wordt een bestaande agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een burgerwoning.

2. *Ruimtelijke kwaliteit*

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt 369 m² aan overtollige bebouwing gesloopt. Ook zal worden geïnvesteerd in het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Met de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

3. *Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand*

Met de beoogde herontwikkeling wordt de voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar reguliere burgerwoonbestemming met statische opslag. De huidige agrarische bedrijfswoning zal daarmee worden omgezet naar reguliere burgerwoning. Leegstand van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen en de (voormalige) agrarische bedrijfswoning wordt daarmee voorkomen.

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

Er is geen bijdrage aan het oplossen van de woonbehoefte van specifieke doelgroepen.

5. *Bijdrage aan sociale cohesie*

Sociale cohesie wordt in de beleidsnota Omdenken beschreven als "het stimuleren van ontmoeten en delen". De beoogde herontwikkeling draagt niet specifiek bij aan de sociale cohesie.

6. *Bijdrage aan duurzaamheid*

Met de beoogde herontwikkeling wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Bij eventuele verbouwing zal altijd aandacht besteed worden aan duurzaamheid.

4.3.5 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck

4.3.5.1 Inleiding

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. Aan de hand van de afwegingsaanpak uit dit ontwikkelingsperspectief wordt het beoogde plan uiteengezet.

4.3.5.2 Toets aan afwegingsaanpak ontwikkelingsperspectief

1. Juridisch vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling?

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

Initiatiefnemer van de beoogde herontwikkeling is eigenaar van het plangebied. Beoogd wordt de voormalige agrarische bedrijfslocatie definitief te saneren en de voormalige agrarische bedrijfswoning te behouden en om te zetten naar reguliere burgerwoning. Afsplitsing van functies is hier niet aan de orde.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk, hoewel wel gebruik gemaakt kan worden van binnenplanse wijzigingsbevoegdheden voor omzetting naar wonen met statische opslag.

2. Uitvoerbaarheid en realistisch fundament

Het initiatief betreft een kleinschalig particulier initiatief en is realiseerbaar. Anders dan de sanering van voormalige agrarische bedrijfslocatie en daarmee de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning met statische opslag zullen geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

3. Omgevingsdialoog

In samenhang met deze wijziging wordt een omgevingsdialoog aangegaan. Een verslag hiervan zal worden overlegd met de gemeente.

4. Ruimtelijke inpassing

De beoogde herontwikkeling heeft met de sloop van overtollige bebouwing en de passende herbestemming voor de voormalige agrarische bedrijfslocatie enkel een positief ruimtelijk effect.

5. Bijdrage kwaliteitsverbetering omgevingskwaliteit

Mooi buitengebied

Ook in Cranendonck is sprake van (voormalige) agrarische gebouwen en gronden waarvan de bestemming niet meer past bij het huidige gebruik. In sommige gevallen is er sprake van leegstand en potentiële verpaupering van het buitengebied. Met de beoogde herontwikkeling wordt een passende herbestemming gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfswoning. Hiermee wordt leegstand en verloedering voorkomen.

Gezond buitengebied

De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op het gezond buitengebied.

Duurzaam buitengebied

De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op duurzaamheid in het buitengebied.

Bereikbaar buitengebied

Dit initiatief draagt niet bij tot een fysiek beter bereikbaar buitengebied.

Veilig buitengebied

In een buitengebied waar nauwelijks bedrijvigheid plaatsvindt en waar sprake is van leegstaande gebouwen, kan dit gaan leiden tot verpaupering en ongewenste activiteiten. Met de beoogde herontwikkeling wordt leegstand van de woning en bedrijfsbebouwing voorkomen.

5 MILIEUPLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bodem

Met de beoogde herontwikkeling wordt geen gevoelig object toegevoegd. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. De bestaande woonfunctie blijft daarmee ongewijzigd. Er vinden geen graaf- of bouwwerkzaamheden plaats. In het kader van de beoogde herontwikkeling wordt een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse dan ook niet noodzakelijk geacht.

5.2 Geurhinder

5.2.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

5.2.2 Gemeentelijke geurverordening

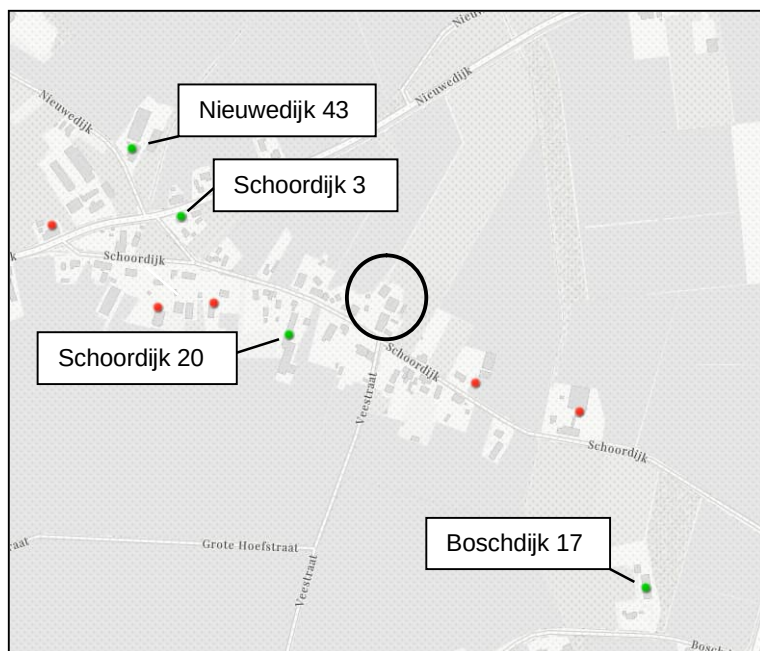
De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wgv de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van 1 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden de wettelijke standaardnormen van 14 oue/m³ en 3 oue/m³.

Voor dieren waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld gelden vaste afstanden. Voor het buitengebied geldt dat er sprake is van een vaste afstand van 50 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object. Voor plannen in de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object.

5.2.3 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijbedrijven gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van deze veehouderijbedrijven weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven in

de zwarte cirkel. Voormalige veehouderijbedrijven zijn op deze kaart weergegeven middels de rode stippen. Deze worden navolgend niet nader toegelicht.



Figuur 11: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

- Aan Boschdijk 17 is sprake van een melkveebedrijf met 20 stuks zoogkoeien, 10 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar en tevens 10 schapen ouder dan 1 jaar en 1 volwassen paard op de vergunning. Deze veehouderij heeft een geuremissie van slechts 78 oue/s en fijnstofemissie van 2.100 g/jaar.
- Op de veehouderij aan Nieuwedijk 43 is een vergunning verleend voor het houden van 150 vleesstieren en overig vleesvee van 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie) en tevens nog 21 stuks zoogkoeien ouder dan 2 jaar, 20 stuks vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar en 120 schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kilo. Deze veehouderij heeft een geuremissie van 6.276 oue/s en een fijnstofemissie van 28.066 g/jaar.
- Op de veehouderij aan Schoordijk 3 is een vergunning verleend voor het houden van 60 melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar en 8 stuks legkippen. Deze veehouderij heeft een geuremissie van slechts 5,52 oue/s en een fijnstofemissie van 8.920 g/jaar.
- Op de veehouderij aan Schoordijk 20 is een vergunning verleend voor het houden van 47 stuks vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kilo tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kilo tot eerste dekking, 40 kraamzeugen, 2 dekberen, 129 guste en dragende zeugen, 616 gespeende biggen en nog 20 stuks vrouwelijk jongvee. Deze veehouderij heeft een geuremissie van 7.903,7 oue/g en een fijnstofemissie van 66.262 g/jaar.

5.2.4 Artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij

Artikel 14 Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij, in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de

veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien die woning is gelegen buiten de bebouwde kom. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning valt onder de werkingssfeer van artikel 14 Wgv. De afstand tussen deze woning en een veehouderij dient dan ook ten minste 50 meter te bedragen. De meest dicht bij het plangebied gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van ruim 80 meter. Voldaan wordt dan ook aan de vaste afstand zoals in de Wgv.

5.2.5 Woon- en leefklimaat

5.2.5.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend wordt derhalve zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

5.2.5.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen; de dominante veehouderij. Gezien de afstand tot het plangebied en de geuruitstoot vanuit de omliggende veehouderijen, kan worden gesteld dat de veehouderij aan Schoordijk 20 de dominante veehouderij betreft. De voorgrondbelasting is dan ook berekend vanuit de veehouderij aan Schoordijk 20 op het plangebied. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van de beoogde woonbestemming binnen het plangebied. Het XY-coördinaat van de veehouderij betreft hierbij het meest dicht bij het plangebied gelegen hoekpunt van het bouwvlak. Hiermee is de worst-case-scenario berekend. Navolgend is de berekening van de voorgrondbelasting weergegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Schoordijk 20	169 482	365 378	6,0	0,5	4,00	7 904	6,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	ZW	169 560	365 355	14,0	5,9
3	NW	169 571	365 406	14,0	6,1
4	NO	169 615	365 405	14,0	3,4
5	ZO	169 591	365 335	14,0	3,3
6	O	169 612	365 369	14,0	3,3

Tabel 2: Voorgrondbelasting vanuit Schoordijk 20

De voorgrondbelasting op de woonbestemming binnen het plangebied, afkomstig van de veehouderij Schoordijk 20 te Budel, bedraagt maximaal 6,1 oue/m³.

5.2.5.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van twee

kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Cranendonck ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het KRD Noord-Brabant (uitvoer 27 juni 2023). Navolgend zijn de invoergegevens en is de uitkomst van de achtergrondbelasting weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,18 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 168 559 m

Rasterpunt linksonder y: 364 349 m

Gebied lengte (x): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	169560	365355	4,91
1002	169571	365406	4,06
1003	169615	365405	3,59
1004	169591	365335	4,31
1005	169612	365369	3,87

Tabel 3: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt maximaal 4,91 oue/m³.

5.2.5.4 Conclusie woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting ten minste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Voor wat betreft het plangebied is dan ook de voorgrondbelasting bepalend. Met een voorgrondbelasting van maximaal 6,1 oue/m³ kan op grond van de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, Aanvulling: Bijlagen 6 en 7' worden gesteld dat sprake is van een redelijk goed woon- en leefklimaat.

5.2.6 Belangen veehouderij en derden

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied zijn reeds geurgevoelige objecten gelegen welke de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen reeds belemmeren. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet meer dan in de huidige situatie.

5.3 Gezondheid en veehouderijen

5.3.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM_{10}) in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m^3 aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m^3 niet wordt overschreden.

Met de rekentool uitgebracht door de Omgevingsdienst is een berekening gemaakt van de afstand waarop de adviesnormen van 30 EU/m^3 wordt overschreden voor omliggende veehouderijbedrijven. Navolgend is per veehouderij in de omgeving van het plangebied gezien of wordt voldaan aan de richtafstanden voor endotoxinen:

- Vanuit de veehouderij aan Boschdijk 17 is sprake van een fijnstofemissie van $2,1 \text{ kg/jr}$. Deze fijnstofemissie is verwaarloosbaar in het kader van endotoxinen.
- Voor de veehouderij aan Nieuwedijk 43 (vleesvee) geldt geen endotoxinecontour.
- Vanuit de veehouderij aan Schoordijk 3 (koeien) geldt geen endotoxinecontour.
- Vanuit de veehouderij aan Schoordijk 20 is sprake van een fijnstofemissie van $66,3 \text{ kg/jr}$. Hiervoor geldt een endotoxinecontour van 20 meter. Met een werkelijke afstand van circa 100 meter tot het plangebied wordt hieraan ruim voldaan.

Het aspect endotoxinen is in het kader van de beoogde herontwikkeling geen bezwaar.

5.3.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans hebben dan gemiddeld op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico. Binnen een straal van 2 kilometer vanuit het plangebied zijn geen geitenhouderijen gevestigd. De

herbestemming van agrarische bedrijfsbestemming naar reguliere burgerwoonbestemming ter plaatse is dan ook in dit kader geen bezwaar.

5.3.3 Gewasbeschermingsmiddelen

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

In de omgeving van het plangebied zijn geen gronden gelegen waarop gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Dit aspect is dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

5.4 Niet-agrarische bedrijvigheid

5.4.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Deze richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van een bedrijfsbestemming en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, daar waar sprake is van een transformatie van agrarisch gebied naar een meer woonomgeving, met hier en daar niet-agrarische nevenactiviteiten. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich dan ook als 'gemengd gebied'. In het 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden zoals genoemd in de VNG-brochure, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verkleind.

5.4.2 Bedrijvigheid in de omgeving

In paragraaf 5.2 van deze toelichting zijn de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied beschreven. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen niet-agrarische bedrijven. Ter plaatse van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning is dan ook in het kader van Bedrijven en Milieuzonering sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.4.3 Bedrijvigheid binnen plangebied

Naast de woonfunctie wordt statische opslag beoogd als nevenactiviteit. Sprake zal zijn van opslag van bijvoorbeeld caravans, antieke auto's, boten en campers. Dergelijke stalling valt binnen de milieucategorie 2, waarvoor in een 'gemengd gebied' een richtafstand geldt van 30 meter tot een gevoelig object. De stalling is gelegen binnen de eigen woonbestemming. De woning is gelegen op kortere afstand van 30 meter. Echter betreft het hier de eigen woning en vormt daarmee geen belemmering. Binnen een straal van 30 meter zijn geen andere gevoelige objecten gelegen.

5.4.4 Conclusie

In de omgeving van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning is geen sprake van bedrijvigheid. Andersom is binnen een straal van 30 meter rondom de beoogde statische opslag geen sprake van gevoelige functies, anders dan de eigen woning. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van Bedrijven en Milieuzonering geen bezwaar.

5.5 Akoestiek

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Binnen het plangebied wordt geen geluidgevoelig object toegevoegd. Binnen het plangebied is een bestaande woning aanwezig. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Inleiding

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). De beoogde herontwikkeling valt hiermee binnen het begrip NIBM. Andersom dient ter plaatse wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarmee de huidige luchtkwaliteit van belang is.

5.6.2 Blootstelling aan verontreiniging

5.6.2.1 Inleiding

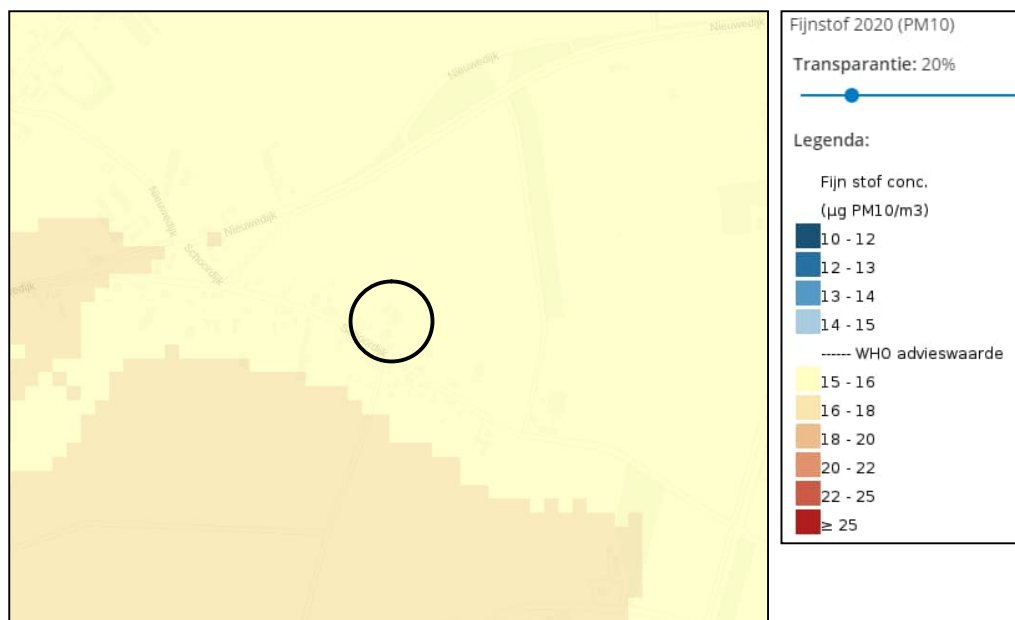
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

5.6.2.2 Fijn stof

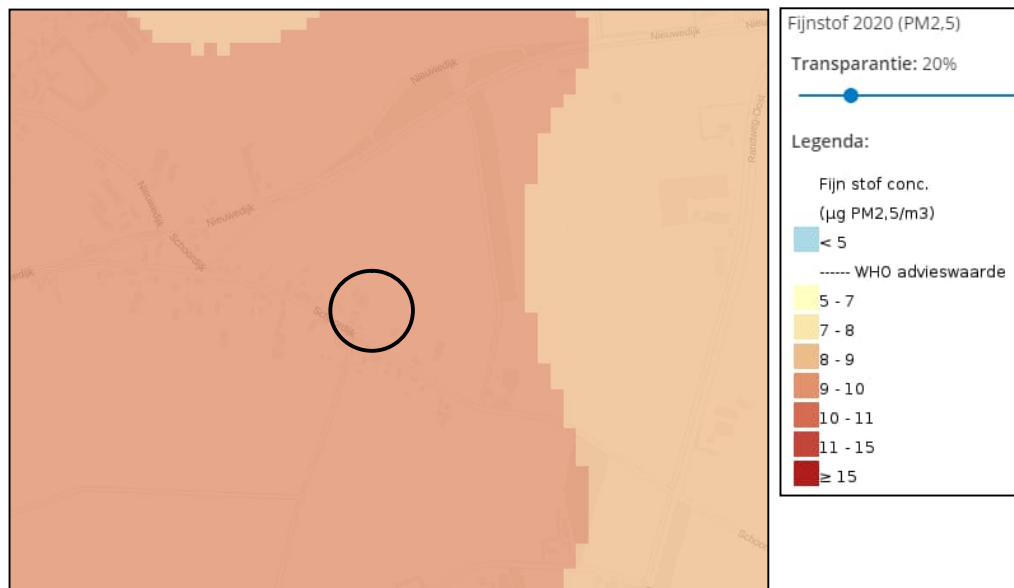
De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 12: Fijn stof PM_{10} 2020 (Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 13: Fijn stof PM_{2,5} 2020 (Bron: Atlas Leefomgeving)

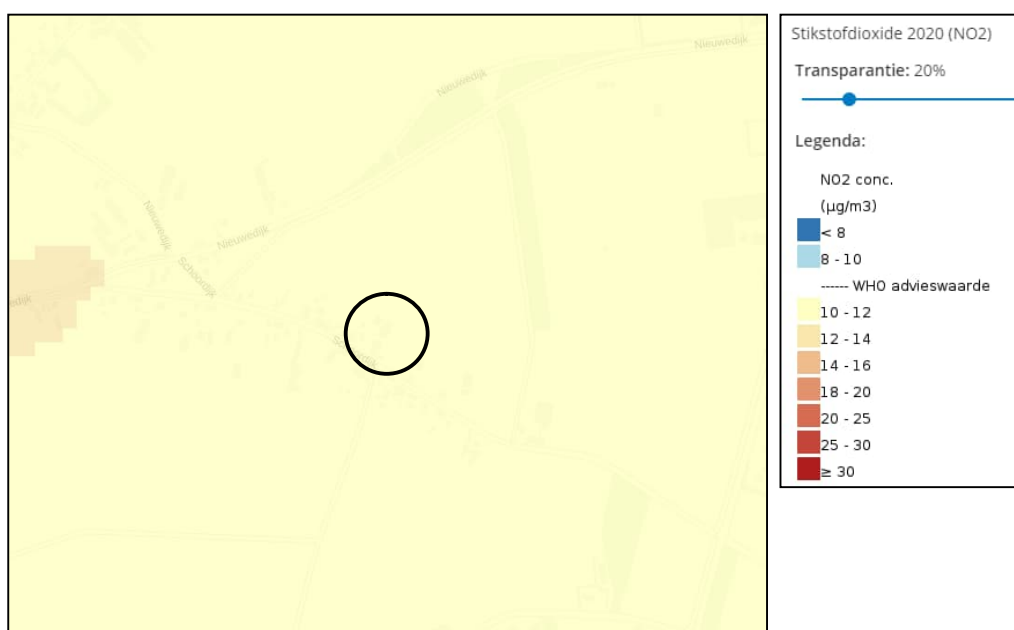
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 15-16 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 9-10 µg/m³. Gesteld kan worden dat hiermee de luchtkwaliteit ter plaatse acceptabel is en dat de beoogde herontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijn stof geen bezwaar is.

5.6.2.3 Stikstof

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 14: Stikstofdioxide 2020 NO₂ (Bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10-12 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

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

5.7.2 Risico-contouren

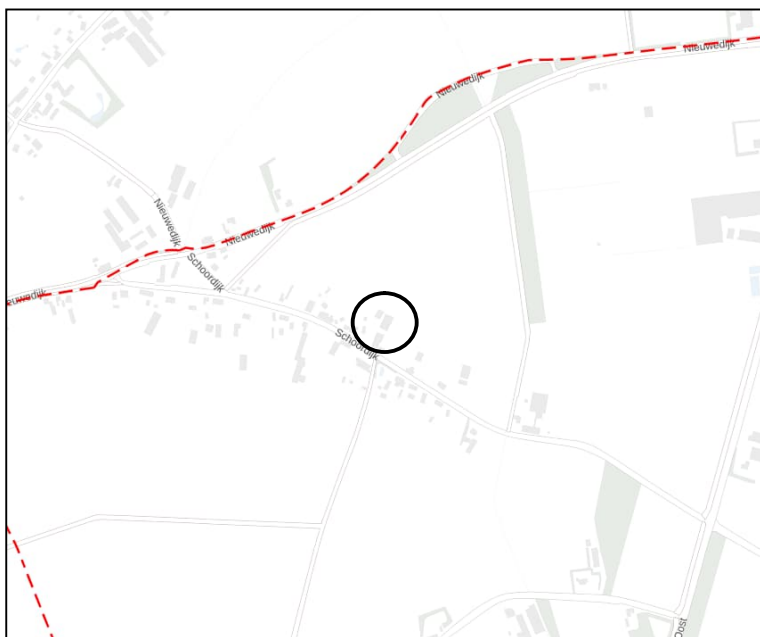
Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

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

5.7.3 Toets van het plangebied

5.7.3.1 Risicokaart

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



Figuur 15: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid

5.7.3.2 Inrichtingen

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen. Ook in de omgeving zijn geen risico-objecten gelegen waarmee rekening dient te worden gehouden.

5.7.3.3 Transport

In de omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes (water, weg, spoor, hoogspanningslijn) gelegen die zijn aangeduid in het kader van het aspect externe veiligheid. De meest dicht bij het plangebied gelegen transportroute betreft een gasleiding op een afstand van circa 240 meter ten noordwesten van het plangebied. Op zodanige afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

5.7.3.4 Conclusie

De beoogde herontwikkeling is geen bezwaar in het kader van externe veiligheid.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.8.2 Gebiedsbescherming

5.8.2.1 Natura 2000 en NNB

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven', gelegen op een afstand van circa 1,25 kilometer ten oosten van het plangebied. Op een afstand van circa 240 meter ten oosten van het plangebied is een houtwal/houtsingel aangeduid als NNB. Herbestemming van voormalige agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning met statische opslag heeft geen impact op Natura 2000-gebieden of het NNB.

5.8.2.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000-gebied. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vinden feitelijk geen wijzigingen plaats. Er is geen sprake van een bouwplan en ook de gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied wijzigen niet, anders dan dat ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer mag worden gevoerd. De beoogde herontwikkeling heeft geen toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden maar enkel een fictieve afname.

5.8.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Ter plaatse van het plangebied vinden geen ingrepen meer plaats welke kunnen leiden tot aantasting van flora- of faunasoorten. Overtollige bebouwing is recentelijk gesloopt. De beoogde ontwikkeling heeft feitelijk geen wijzigingen tot gevolg en is derhalve in het kader van de soortenbescherming op basis van de Wet natuurbescherming geen bezwaar.

5.9 Water

5.9.1 Inleiding

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

5.9.2 Waterschapsbeleid

5.9.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

5.9.2.2 Keur

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermd keurgebied of een attentiegebied. Er zijn ook geen A- of B- waterlopen gelegen in de nabijheid.

5.9.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2022-2027

Sinds 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

Het waterschap stelt het navolgende: In de planperiode 2022 tot en met 2027, starten we met de watertransitie. We zien de wateropgaven niet als een optimalisatieprobleem, maar gaan fundamenteel anders te werk. We ontwikkelen vanuit de huidige situatie (A) naar de gewenste situatie in 2050 (B) via de werkwijze die de gewenste situatie in 2050 (B) vraagt. Dat vraagt om een omslag in denken en

handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

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

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van erfverharding tot gevolg.

5.9.3 Gemeentelijk beleid

5.9.3.1 Inleiding

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

5.9.3.2 Visie voor afvalwater

De gemeente 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. Samen met het waterschap streeft de gemeente 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.

5.9.3.3 Visie hemelwater

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

5.9.3.4 Visie op grondwater

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

5.9.3.5 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 staat 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.

5.9.3.6 Visie op oppervlaktewater

Naast afvalwater, hemelwater en grondwater is het oppervlaktewater een belangrijke schakel voor het veilig en droog houden van de leefomgeving. Schoon oppervlaktewater verhoogt 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. De gemeente wil 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.

5.9.3.7 Uitwerking beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

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

Tabel 3-1: 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

Tabel 4: Beleid voor omgang met hemelwater, naar ontwikkeling uitgesplitst

5.9.3.8 Toets

Ter plaatse van het plangebied wordt geen toename verharding verwacht. De oppervlakte verharding is recentelijk juist afgenomen.

5.9.4 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vinden feitelijk geen wijzigingen plaats waarmee dan ook geen wijzigingen plaatsvinden in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

5.9.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

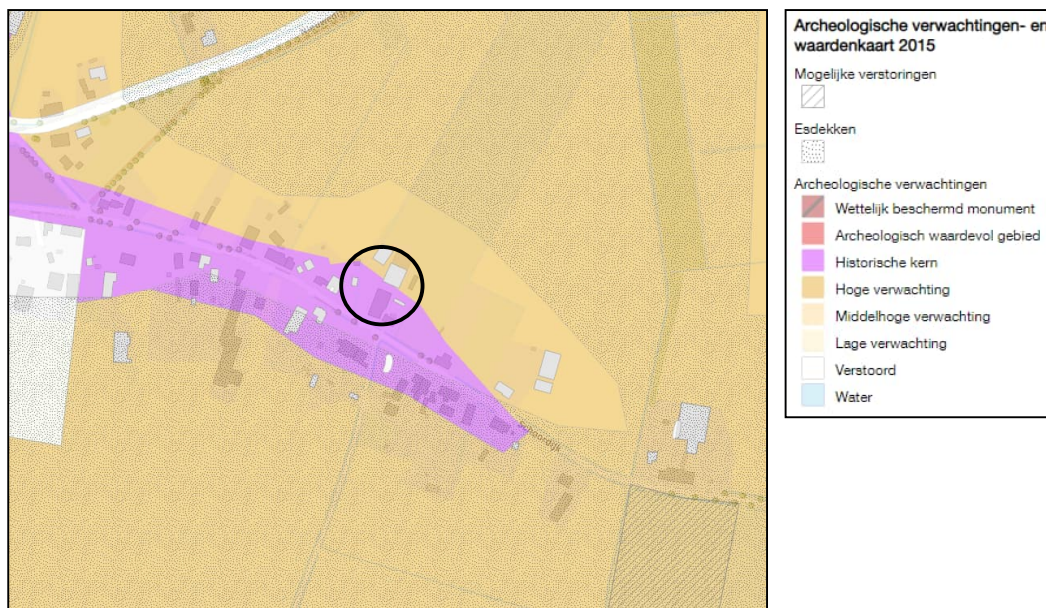
Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende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

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Archeologie

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

De gemeente Cranendonck heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in het 'Beleidsplan Archeologisch monumentenzorg'. Het uitgangspunt is het behoud van een representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. De gemeente heeft tevens het cultuurhistorisch beleid vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 16: Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied aangeduid in de zwarte cirkel

Ter plaatse van de bestaande bebouwing binnen het plangebied is aangegeven dat de bodem reeds is verstoord. Ter plaatse is dan ook geen archeologische verwachting. Voor het overige is het plangebied aangemerkt als 'Historische kern', waarbij een onderzoeksplicht geldt naar archeologische waarden bij bodemingrepen over een oppervlakte van 250 m² en dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld. De beoogde herontwikkeling leidt niet tot roering van de gronden. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Niettemin blijft de vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ter plaatse van het plangebied ongewijzigd gehandhaafd.

5.10.2 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden binnen de provincie aangeduid. Het plangebied is hierop niet aangewezen als gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied. Wel ligt het plangebied binnen de regio de Kempen, welke van provinciaal cultuurhistorisch belang is. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op deze regio.

De straat Schoordijk is een oude doorgaande weg in het buitengebied van de gemeente Cranendonck en is aangeduid als Lijn van hoge waarde. De beoogde herontwikkeling heeft ook geen effect op deze geografische lijn.

Op de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied niet nader aangeduid. Wel is de woning Schoordijk 17 te Budel op gemeentelijke erfgoedlijst aangemerkt als Beeldbepalend pand. Het betreft een kopgevelboerderij uit het jaar 1904 en is nog in de oude staat aanwezig.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een passende herbestemming gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfswoning Schoordijk 17. De woning wordt herbestemd naar reguliere

burgerwoning, waarmee met de voorziene verbouwing aanzienlijk zal worden geïnvesteerd in de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

De te slopen bebouwing bevat geen cultuurhistorische waarden. Met de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen waarden verloren.

5.11 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, zijn de bestemmingen en aanduidingen van de gronden in het plangebied aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens).

6.3 Regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij kleinschalige ontwikkelingen wordt veelal geen exploitatieplan vastgesteld, maar wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin worden afspraken vastgelegd over de procedure, kosten, planschadeverhaal en aan te leveren stukken. Ook in deze procedure sluit initiatiefnemer een anterieure overeenkomst met de gemeente Cranendonck. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Procedure

Dit wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan na behandeling in het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerpwijzigingsplan is ook digitaal raadpleegbaar op de site van de gemeente. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in juni 2023 de dialoog gevoerd met omwonenden. Omwonenden hebben geen bezwaar of opmerkingen anderszins. Dit wijzigingsplan heeft dan ook geen wijzigingen tot gevolg gehad naar aanleiding van de gevoerde dialoog. Een verslag van de dialoog wordt overlegd aan de gemeente Cranendonck.

7.2.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas worden in het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg.

7.2.4 Zienswijzen

Dit wijzigingsplan heeft met ingang van 22 december 2023 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp.