

**BESTEMMINGSPLAN
HEUVEL 12
TE BUDEL - SCHOOT
GEMEENTE CRANENDONCK**



Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 22 november 2022

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Heuvel 12 te Budel-Schoot
IMRO idn	NL.IMRO.1706.BPBG3081-VAS1
Versie voorontwerp	20 juli 2021
Versie ontwerp	7 juli 2022
Versie vastgesteld	22 november 2022
Opgesteld door	Marjon Bakermans

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Doel van het bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	8
2.	PROJECTPROFIEL	9
2.1	Huidige situatie plangebied	9
2.1.1	Begrenzing plangebied	9
2.1.2	Inrichting van het plangebied	9
2.2	Toekomstige situatie plangebied	10
2.2.1	Inleiding	10
2.2.2	Inrichting van het plangebied	11
2.2.3	Landschappelijke inpassing	12
2.2.4	Verkeer en parkeren	13
3.	BELEIDSKADER	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	14
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	15
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied	19
3.3.2	Visie Cranendonck 2009-2024	19
3.3.3	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	20
3.3.4	Woonvisie 2018–2030	20
3.3.5	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	21
3.3.6	Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck	22
4.	MILIEU- PLANOLOGISCHE ASPECTEN	25
4.1	Bodem	25
4.2	Geurhinder	25
4.2.1	Inleiding	25
4.2.2	Gemeentelijke geurverordening	25
4.2.3	Veehouderijen in de omgeving	26
4.2.4	Artikel 3 Wet geurhinder en veehouderij	27
4.2.5	Woon- en leefklimaat	28
4.2.6	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	30
4.3	Gezondheid	31

4.3.1	Endotoxinen	31
4.3.2	Geitenhouderijen	31
4.3.3	Gewasbeschermingsmiddelen	32
4.4	Niet-agrarische bedrijvigheid	32
4.5	Geluidsaspecten	33
4.6	Luchtkwaliteit	33
4.6.1	Inleiding	33
4.6.2	Besluit gevoelige bestemmingen	33
4.6.3	Uitstoot van schadelijke stoffen	33
4.6.4	Blootstelling aan verontreiniging	34
4.7	Externe veiligheid	36
4.7.1	Inleiding	36
4.7.2	Bedrijven	36
4.7.3	Transport	36
4.7.4	Hoogspanningslijnen	37
4.8	Flora en fauna	37
4.8.1	Inleiding	37
4.8.2	Gebiedsbescherming	37
4.8.3	Soortenbescherming	38
4.9	Water	39
4.9.1	Inleiding	39
4.9.2	Beleid Waterschap De Dommel	40
4.9.3	Gemeentelijk waterbeleid	41
4.9.4	Waterparagraaf	43
4.9.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	44
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	45
4.10.1	Archeologie	45
4.10.2	Cultuurhistorie	46
4.11	Mer-beoordeling	47
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	48
5.1	Inleiding	48
5.2	Algemene toelichting verbeelding	48
5.3	Algemene toelichting regels	48
5.4	Toelichting bestemming	48
5.4.1	Agrarisch	48
5.4.2	Wonen	49
5.4.3	Waarde – Archeologie 4	49
6.	FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	50
6.1	Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	50
6.2	Wettelijk vooroverleg	50
6.3	Omgevingsdialoog	51
6.4	Zienswijzen	51

BIJLAGEN:

1. Ecologische quickscan

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Doel van onderhavig bestemmingsplan is herontwikkeling van de locatie Heuvel 12 te Budel-Schoot, hierna plangebied genoemd. Ter plaatse van het plangebied werd tot voor kort een intensieve veehouderij gevoerd in de vorm van varkenshouderij. Ter plaatse is sprake van circa 1.950 m² aan bedrijfsgebouwen, waarvan ruim 1.850 m² in gebruik voor de intensieve veehouderij. Beoogd wordt de intensieve veehouderij ter plaatse te saneren in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning met 200 m² aan bijgebouwen. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte kan worden verkocht.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk. Herziening van de bestemmingsplannen is dan ook noodzakelijk ter plaatse van het plangebied. De gemeenteraad van Cranendonck heeft d.d. 16 maart 2021 principemedewerking verleend aan de beoogde herontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Heuvel 12, ten oosten van de kern Budel-Schoot, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Navolgende figuur geeft een overzicht van de omgeving van het plangebied. Het plangebied is hierbij rood omkaderd.

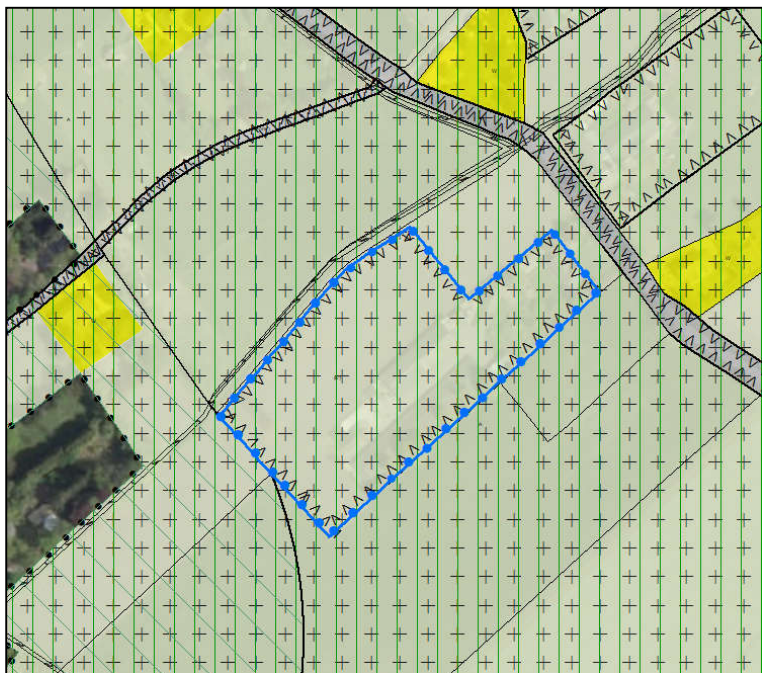


Figuur 1: Luchtfoto van het plangebied met directe omgeving

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck het vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 december 2009, deels

in werking getreden op 25 maart 2010 en onherroepelijk geworden op 3 mei 2012. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' weer ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierbij weergegeven met de blauwe bolletjeslijn.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' en kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', een 'bouwvlak', de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn op enkele beleidsterreinen wijzigingen doorgevoerd of heeft verdere beleidsvorming en beleidsuitwerking plaatsgevonden. De provincie heeft destijds de 'Verordening ruimte, fase 1' vastgesteld, als gevolg waarvan het bestemmingsplan enige aanpassing behoefde. Daarnaast heeft de gemeente nieuw beleid ontwikkeld ten aanzien van de huisvesting van seizoensarbeiders evenals nieuw beleid ten aanzien van schuilhutten en paardenbakken. Deze wijzigingen heeft de gemeente vastgelegd middels vaststelling van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied'. De mogelijkheid tot het gebruiken van bedrijfsgebouwen voor recreatieve nevenactiviteiten naast huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten is toegevoegd, de maatvoering voor rijhallen is vergroot en de (administratieve) wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' is toegevoegd aan de regels. Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' is gewijzigd vastgesteld op 13 september 2011 en in werking getreden op 17 april 2012 en onherroepelijk bij uitspraak van de Raad van State d.d. 5 juni 2013. In het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' is aan het achterste gedeelte van het plangebied de gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten' toegekend.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen niet mogelijk. Derhalve dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de ontwikkeling van het plangebied aan Heuvel 12 te Budel-Schoot en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Heuvel 12 te Budel-Schoot' bestaat uit regels, een verbeelding en onderhavige toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op alle milieu- en planologische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. Hoofdstuk 6 beschrijft de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en in dit hoofdstuk wordt tevens de procedure beschreven.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Budel, sectie L, nummer 282. Het perceel kent een oppervlakte van circa 19.400 m². Het plangebied omvat niet het volledige perceel, maar enkel het vigerende agrarische bouwvlak. De overige gronden van het perceel zullen als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen wijzigingen ondervinden en worden dan ook in onderhavig bestemmingsplan niet meegenomen. Het plangebied kent daarmee een oppervlakte van circa 15.100 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is hierbij weergegeven met blauwe bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Inrichting van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied Heuvel 12 te Budel-Schoot voerde initiatiefnemer tot voor kort een intensieve veehouderij in de vorm van varkenshouderij. Ter plaatse is sprake van 1.854,22 m² aan stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij, een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 85 m², niet in gebruik voor de intensieve veehouderij, voersilo's met een oppervlakte van in totaal circa 460 m² en een bedrijfswoning. De veehouderijactiviteiten zijn reeds gestaakt. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.

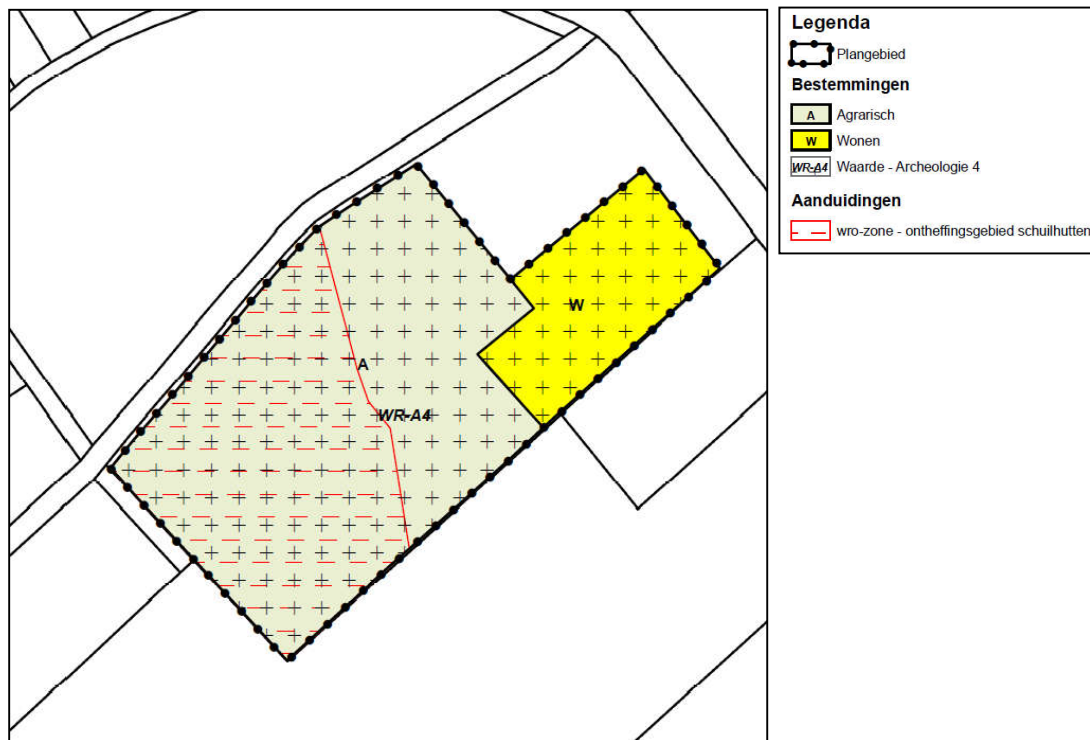


Figuur 4: Huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

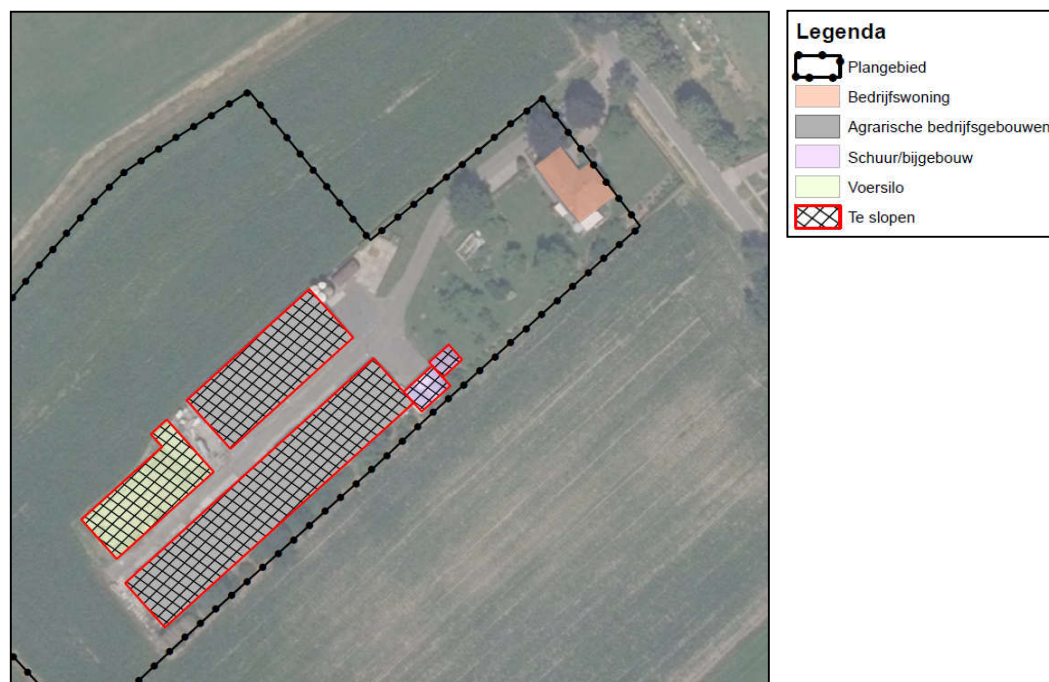
Beoogd wordt alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij te slopen. De milieuvergunning wordt ingetrokken en de dierrechten worden doorgehaald. De bedrijfswoning Heuvel 12 te Budel-Schoot wordt daarmee omgezet naar reguliere burgerwoning en wordt daartoe dan ook bestemd als 'Wonen', met 200 m² aan bijbehorend bijgebouw. Dit bijgebouw wordt gebruikt als zijnde bijgebouw bij de woning en voor de opslag van landbouwvoertuigen voor het hobbymatig bewerken van de omliggende agrarische gronden welke in bezit zijn van initiatiefnemer. Het agrarisch bouwvlak kan komen te vervallen. De gronden rondom de beoogde woonbestemming kunnen dan ook worden afgewaardeerd naar agrarisch onbebouwde grond. Navolgend is de beoogde planologische situatie weergegeven. De verbeelding op schaal behoort eveneens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie

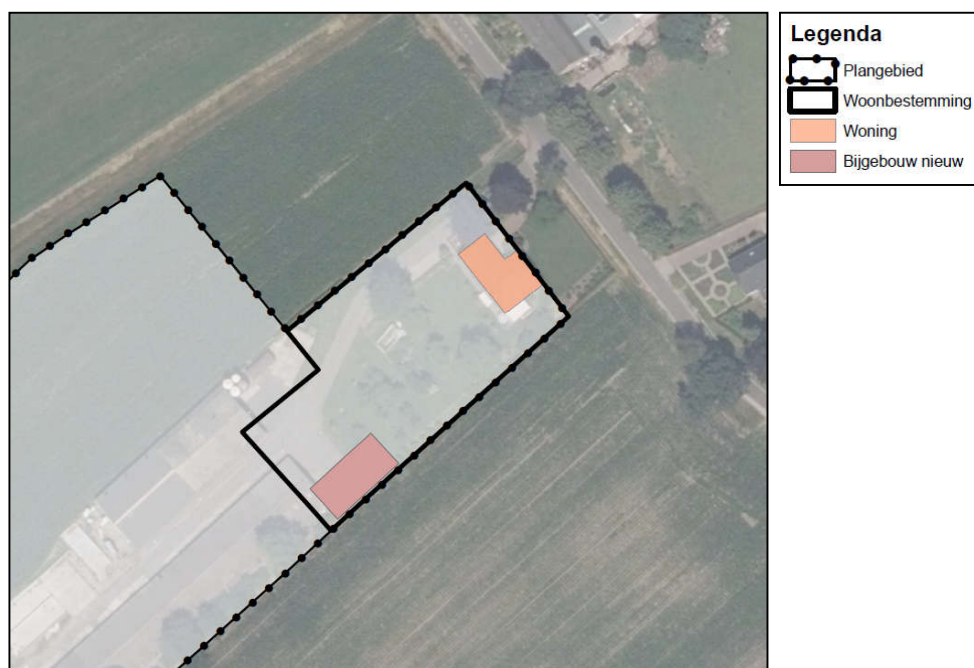
2.2.2 Inrichting van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied wordt 1.854,22 m² aan voormalige varkensstallen gesloopt, evenals twee voersilo's met een oppervlakte van in totaal circa 460 m² en ruim 1.000 m² aan erfverharding. De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft ongewijzigd behouden maar bestemmingsplanmatig omgezet naar reguliere burgerwoning. Tevens wordt circa 85 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt welke thans niet in gebruik is voor de intensieve veehouderij. Op navolgende figuur is de te slopen bebouwing inzichtelijk gemaakt.



Figuur 6: Te slopen bebouwing binnen plangebied

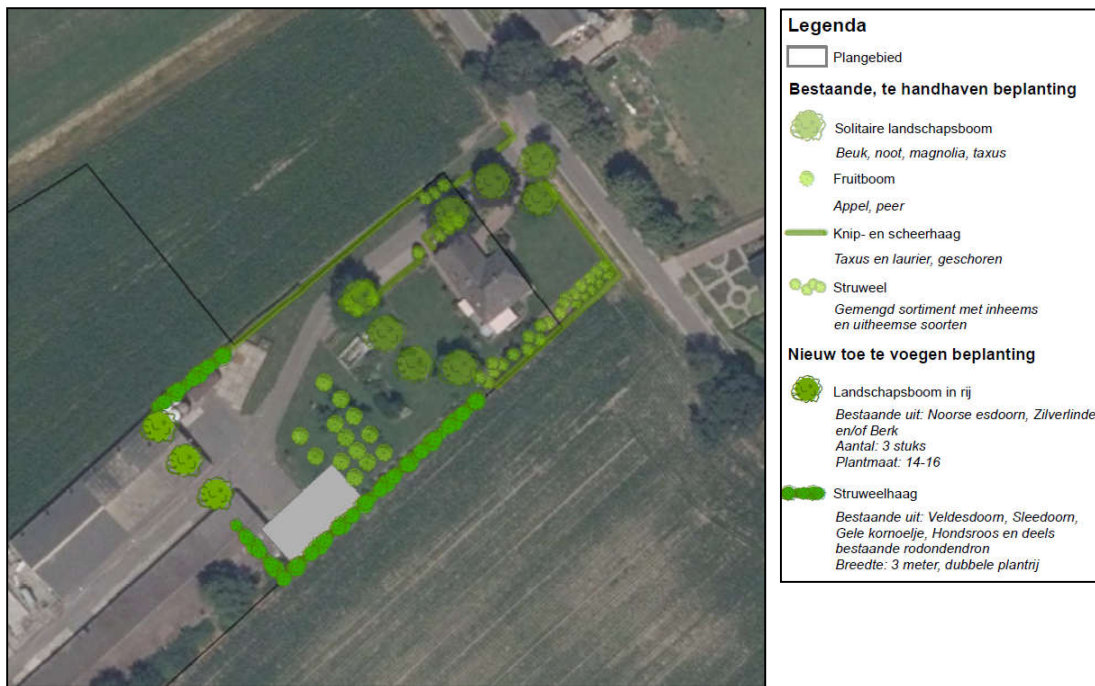
Beoogd wordt in de plaats daarvan een nieuw bijgebouw te realiseren met een oppervlakte van 200 m² ter plaatse van het voorste gedeelte van de te slopen bebouwing. Gebruik wordt daarmee van het bestaande ruimtebeslag en de bestaande verharding. Dit bijgebouw wordt in gebruik genomen voor stalling van landbouwvoertuigen ten behoeve van bewerking van de eigen omliggende gronden (circa 25 hectare) en als zijnde garage. Om deze landbouwvoertuigen binnen te kunnen rijden en ook binnen te kunnen stallen, is een goothoogte van 4 meter noodzakelijk. Op navolgende figuur is de beoogde bebouwing na herontwikkeling weergegeven. Het nieuwe bijgebouw is hierop indicatief weergegeven.



Figuur 7: Beoogde bebouwing na herontwikkeling

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is reeds landschappelijk ingepast. Sprake is van een flink aantal solitaire landschapsbomen, waarvan een drietal door de gemeente Cranendonck als waardevol aangemerkte beukenbomen en een aantal forse notenbomen. Daarnaast is sprake van onder anderen 12 fruitbomen en circa 200 meter aan knip- en scheerhagen. Verder is het plangebied aangeplant met diverse plant- en struiksoorten. Alle landschapselementen blijven met de beoogde herontwikkeling behouden en duurzaam in stand gehouden en wordt aan de zuidzijde uitgebreid met streekeigen beplanting. Navolgend is de beoogde landschappelijke inpassing inzichtelijk gemaakt.



Figuur 8: Beoogde landschapselementen

2.2.4 Verkeer en parkeren

Het plangebied is reeds ontsloten op de Heuvel. Zowel de bedrijfswoning als de bedrijfsbebouwing hebben een eigen ontsluiting. Dit zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet wijzigen. Initiatiefnemer is in bezit van circa 25 hectare landbouwgrond en blijft deze hobbymatig nog bewerken. Daartoe zal de bedrijfsontsluiting sporadisch nog worden gebruikt voor landbouwvoertuigen. Voor het overige blijft de privéontsluiting in gebruik voor de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Het plangebied biedt hiertoe, evenals in de huidige situatie, voldoende ruimte. Ook hierin zullen zich geen wijzigingen voordoen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 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.

De beoogde herontwikkeling voorziet enkel in sanering van de intensieve veehouderij en daarmee omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. De beoogde herontwikkeling heeft geen rechtstreekse betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Indien een bestemmingsplan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte van die voorgenomen stedelijke ontwikkeling in beeld te worden gebracht en een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied wordt voorzien in die behoefte. De beoogde herontwikkeling heeft enkel de herbestemming van voormalige agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning tot gevolg. Niet voorzien wordt in een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is dan ook niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

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 uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening, thans nog de Interim omgevingsverordening.

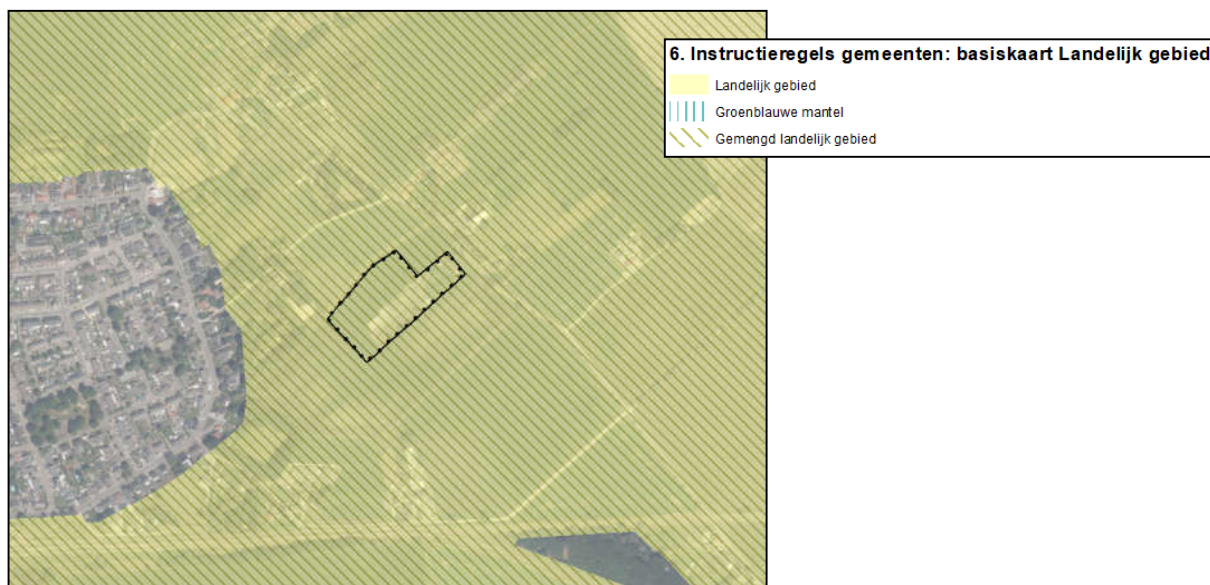
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening 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 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. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte.

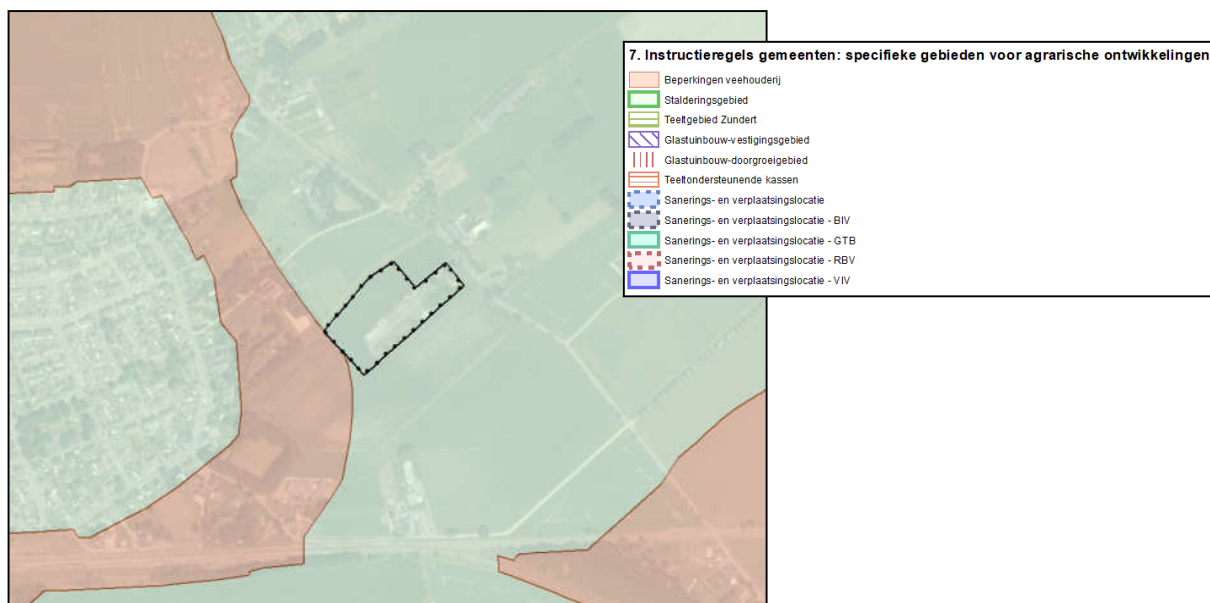
3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgende figuren geven de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening weer. Het plangebied is aangeduid met een zwarte bolletjeslijn.



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

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Regels worden gesteld voor wonen binnen het 'Landelijk gebied'. Hierin wordt geen onderscheid gemaakt in Gemengd landelijk gebied of Groenblauwe mantel. Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.



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

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening de aanduiding 'Stalderingsbied'. 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.

3.2.2.3 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 intensieve veehouderij aan Heuvel 12 gesaneerd, waarmee alle stallen worden gesloopt. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning, met behoud van 200 m² aan bijbehorende bijgebouwen bij de woning. Gebruik wordt gemaakt van het bestaand bouwperceel. Het bouwperceel kan aanzienlijk worden verkleind. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.2.4 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. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de intensieve veehouderij gesaneerd in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Alle stallen worden gesloopt met tevens voersilo's en erfverharding. Met de beoogde herontwikkeling wordt dan ook aanzienlijk bijgedragen aan de omgevingskwaliteit (gebiedswaarden, milieuaspecten). De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd naar reguliere burgerwoning. In het kader van de landschapsinvesteringsregeling dient hiertoe een berekening te worden gemaakt van de te leveren kwaliteitsverbetering in het landschap. Een investering van 20% van de bestemmingsplanwinst wordt vereist. 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 overtollige 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	14100	€ 25,00	€ 352.500,00
Ondergrond bedrijfswoning	1000	€ 85,00	€ 85.000,00
Totaal oud	15100		€ 437.500,00
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	1065	€ 30,00	€ 31.950,00
Agrarisch onbebouwd	12035	€ 7,00	€ 84.245,00
Totaal nieuw	15100		€ 416.195,00
Bestemmingswinst			€ -21.305,00
Minimale basisinspanning	20%		
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ -4.261,00

Tabel 1: Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling komt het agrarisch bouwvlak met een oppervlakte van 15.100 m² te vervallen. De waarde van de beoogde woonbestemming wordt gestaffeld en de overige agrarische gronden worden afgewaardeerd naar agrarisch onbebouwde grond. In totaal zal sprake zijn van een bestemmingsplanverlies. Bovendien wordt nog erfverharding gesloopt met een oppervlakte van circa 1.000 m² en voersilo's met een oppervlakte van circa 460 m². Dit brengt nog een investering van (€ 5,- * 1.460 =) € 7.300,- met zich mee. De sloop van stallen is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Een verdere investering in het kader van Kwaliteitsverbetering van het landschap wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

3.2.2.5 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, enkel de sloop van ruim 1.850 m² aan varkensstallen. De beoogde herontwikkeling is niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Stalderingsgebied'.

3.2.2.6 Artikel 3.68 en 3.69 Wonen in Landelijk gebied

In artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening is geregeld dat enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Artikel 3.69 sub c stelt dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, indien is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met de beoogde herontwikkeling komt het agrarisch bouwvlak te vervallen, waarmee de voormalige agrarische bedrijfswoning kan worden omgezet naar reguliere burgerwoning. De woning wordt niet gesplitst in meerdere wooneenheden. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. De beoogde herontwikkeling past daarmee binnen de regels voor het in gebruik nemen van de bedrijfswoning Heuvel 12 te Budel-Schoot als burgerwoning.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening Buitengebied' vigerend. Het plangebied kent een agrarische bestemming met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Ter plaatse wordt dan ook een intensieve veehouderij toegestaan met bijbehorende bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met daar bijbehorende bijgebouwen.

De beoogde herontwikkeling past niet binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen. Wel wordt in artikel 3.9.3 van de vigerende bestemmingsplannen de mogelijkheid geboden om een voormalig agrarisch bedrijf om te zetten naar woonbestemming. Met uitzondering van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning, kan worden voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 3.9.3 van de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening Buitengebied' van de gemeente Cranendonck.

Daar de gemeente Cranendonck middels de sloopbonusregeling wel maximaal 200 m² aan bijgebouwen toestaat op een saneringslocatie in het buitengebied (artikel 3.9.3 sub j) kan worden gesteld dat de gemeente deze oppervlakte wel gangbaar acht en daarmee acceptabel. Naast de 1.854,22 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen in gebruik voor de intensieve veehouderij, wordt tevens 85 m² gesloopt welke niet in gebruik is voor de intensieve veehouderij, evenals circa 460 m² aan voersilo's en ruim 1.000 m² aan erfverharding. De milieuvergunning wordt ingetrokken en de dierrechten worden doorgehaald. De beoogde herontwikkeling, zodanig dicht tot de bebouwde kom, leidt derhalve tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse van het plangebied en in de omgeving hiervan. De beoogde herontwikkeling is daarmee passend binnen het gemeentelijk beleid.

3.3.2 Visie Cranendonck 2009-2024

De "Strategische Visie" is koersbepalend voor de jaren 2009 tot en met 2014 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 eigen 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, zijnde een burgerwoning. Deze ontwikkeling draagt bij aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal alsmede aan het rustieke karakter en de sociale cohesie (de binding met de gemeente en het wonen in de eigen kern). De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

3.3.3 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 intensieve veehouderij plaats, met de sloop van alle stallen en de intrekking van de milieuvergunning 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.

3.3.4 Woonvisie 2018–2030

In de 'Woonvisie Cranendonck 2018 – 2030' zijn het op orde houden van de bestaande woningen, het verbinden van wonen met zorg, economie, duurzaamheid en leefbaarheid en transformatie van leegstaande gebouwen belangrijke onderwerpen. In Cranendonck staan geluk, gezondheid en leefbaarheid voorop. 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 deze herbestemming wordt een bestaande woning herbestemd naar een toekomst bestendige functie. Hiermee is aandacht voor verbetering en transformatie van een bestaande locatie naar kwaliteit en een invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte. Dit plan sluit aan bij de woonvisie van de gemeente Cranendonck.

3.3.5 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 bijna 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, met tevens voersilo's en bijbehorende erfverharding. De milieuvergunning wordt ingetrokken, met een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat tot gevolg. 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 intensieve veehouderij aan Heuvel 12 te Budel-Schoot gesaneerd, met sloop van alle stallen van dien. 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. Initiatiefnemer is wel voornemens zonnepanelen te plaatsen op het nieuwe bijgebouw.

3.3.6 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck

3.3.6.1 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.

3.3.6.2 Toets aan afwegingskader ontwikkelperspectief

1. Juridisch vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling

Bij beoordeling van het juridisch vertrekpunt dient gekeken te worden naar bestaande rechten, wie de eigenaar is en 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 en voerde ter plaatse tot voort kort een intensieve veehouderij. Beoogd wordt de intensieve veehouderij 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, daar het plangebied thans nog is bestemd voor de intensieve veehouderij met een bedrijfswoning ter plaatse. De woning wordt met het beëindigen van de agrarische activiteiten feitelijk bewoond door een niet-agrariër. Derhalve dient de woning te worden omgezet naar reguliere burgerwoning.

2. Uitvoerbaarheid en realistisch fundament

Het initiatief betreft een kleinschalig particulier initiatief en is realiseerbaar. Anders dan de sanering van de intensieve veehouderij en daarmee de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning zullen geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

3. Omgevingsdialoog

In samenhang met deze herbestemming heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. De beoogde herontwikkeling wordt positief ontvangen in de omgeving. De gevoerde dialoog heeft niet geleid tot aanpassingen in het plan.

4. Ruimtelijke inpassing

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal bijna 2.000 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt, evenals voersilo's en een flinke oppervlakte aan erfverharding. Ruimtelijk heeft de beoogde herontwikkeling daarmee een positief effect. In samenhang wordt een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 200 m² teruggebracht ten behoeve van opslag van onder andere landbouwvoertuigen voor hobbymatig gebruik.

5. Bijdrage kwaliteitsverbetering omgevingskwaliteit

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de omgevingswaarden mooi, gezond, duurzaam, bereikbaar en veilig buitengebied. Zoals uit deze toelichting blijkt, draagt de beoogde ontwikkeling bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit. De beoogde ontwikkeling is milieuhygiënisch inpasbaar en heeft een positieve impact op de omgeving. Belangen van omwonenden en bedrijven in de omgeving worden niet (onevenredig) aangetast. De beoogde ontwikkeling levert geen onveilige of ongezonde activiteiten op.

3.3.6.3 Bijdrage aan omgevingskwaliteit in het buitengebied

Mooi buitengebied

Ook in Cranendonck is sprake van (voormalig) agrarische gebouwen en gronden waarvan de bestemming niet meer past bij het huidige gebruik. In sommige gevallen is er sprake van leegstand en potentiële verpaupering van het buitengebied. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden alle

stallen ter plaatse van het plangebied aan Heuvel 12 te Budel-Schoot gesloopt. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning, waarmee bewoning mogelijk blijft. Leegstand en verpaupering in het buitengebied wordt met de beoogde herontwikkeling voorkomen.

Veilig buitengebied

In een buitengebied waar nauwelijks bedrijvigheid plaatsvindt en waar sprake is van leegstaande gebouwen, kan dit gaan leiden tot verpaupering en ongewenste (criminele) activiteiten. Met de sloop van alle stallen wordt dit voorkomen. Geen kans wordt geboden voor ongewenste (criminele) activiteiten.

Gezond buitengebied

Door de jaren heen zijn agrarische bedrijven groter geworden en zijn kleinere percelen en gebouwen niet langer herbenutbaar voor agrarische bedrijven. Intensieve veehouderijbedrijven zijn minder wenselijk in de nabijheid van een natuurgebied of waterwingebied, daarnaast kan ook overlast op de omgeving ervaren worden. Onderhavig bestemmingsplan ziet toe op sanering van een intensieve veehouderij in de directe nabijheid van de kern Budel-Schoot. Het woon- en leefklimaat ter plaatse zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling aanzienlijk verbeteren.

Bereikbaar buitengebied

In relatie tot de bereikbaarheid van het buitengebied zal dit initiatief niet bijdragen tot een fysiek beter bereikbaar buitengebied. De kleinschaligheid van de ontwikkeling zal niet tot belemmeringen in algemene zin gaan leiden.

Duurzaam buitengebied

In de ontwikkeling van een duurzaam buitengebied is beperking van het energiegebruik een voor de hand liggend aspect. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen direct effect op duurzaamheid in het buitengebied. Wel is initiatiefnemer voornemens in de toekomst zonnepanelen te plaatsen binnen het plangebied, op het dak van het nieuwe bijgebouw.

3.3.6.4 Conclusie

Het gemeentelijk ontwikkelperspectief geeft ruimte voor maatwerk. In onderhavige ontwikkeling wordt maatwerk geleverd door middel van sanering van de intensieve veehouderij met sloop van alle overtollige bebouwing, het omzetten van voormalige agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning en het toestaan van 200 m² van bijbehorende bijgebouwen. Maatwerk wordt hier geleverd vanwege het feit dat ter plaatse een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ontstaat door sanering van de intensieve veehouderij met sloop van alle stallen van dien en een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat in de directe nabijheid maar ook in de omgeving. Geen nieuwe functies worden beoogd, anders dan het omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning. De beoogde herontwikkeling past binnen het gemeentelijk ontwikkelperspectief.

4. MILIEU- PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

De aanwezige bodemkwaliteit dient te passen bij het beoogde gebruik. Ter plaatse wordt niet voorzien in een nieuw gevoelig object. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. De bestaande woonfunctie blijft daarmee ongewijzigd. Ook een nieuwe oprit is niet aan de orde. Een bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde. Ten behoeve van de sloop van de stallen zal een asbestinventarisatierapport worden overlegd. Indien blijkt dat de daken zijn voorzien van asbest, en niet voorzien van dakgoten, dan dient mogelijk de grond aldaar, net als de daken, gecertificeerd te worden gesaneerd. Na sanering van de intensieve veehouderij dient in het kader van de Activiteitenbesluit bodemonderzoek plaats te vinden; het zogenoemde 'eindsituatieonderzoek'. De verplichting tot onderzoek is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan.

4.2 Geurhinder

4.2.1 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.

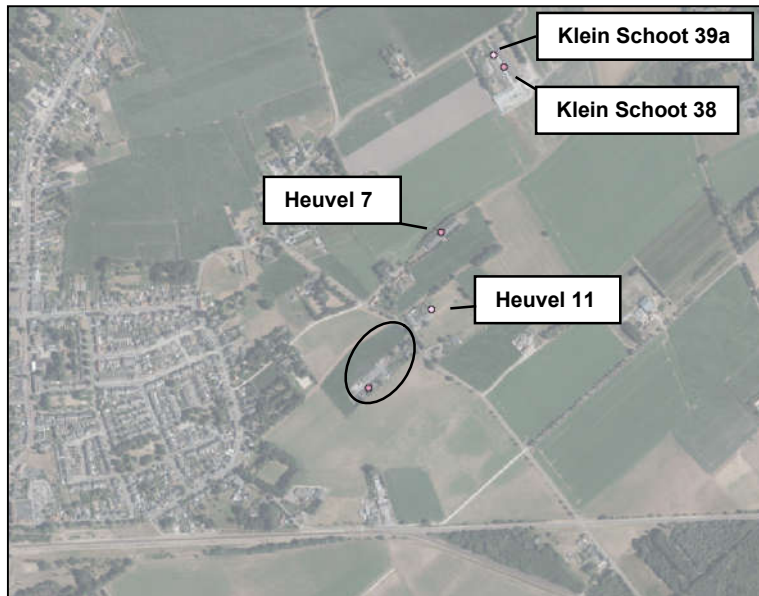
4.2.2 Gemeentelijke geurverordening

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.

4.2.3 Veehouderijen in de omgeving

Ter plaatse van het plangebied aan Heuvel 12 is de veehouderij nog inzichtelijk op de veehouderijbedrijvenkaart. In de omgeving van het plangebied is tevens een aantal andere veehouderijbedrijven gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van veehouderijbedrijven in de omgeving. Het plangebied is met een zwarte cirkel aangeduid.



Figuur 11: Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

Navolgende dierenaantallen zijn vergund op deze veehouderijbedrijven:

6023 RA, Heuvel 7, BUDEL-SCHOOT, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 05-01-1999
RAV-tabelversie: Tabel 1996-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1				bedrijf	4.5	1250	5625	1250	55	28750	191
Totalen								1250	5625	1250	55	28750	191

Figuur 12: Vergunde dierenaantallen Heuvel 7 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

6023 RA, Heuvel 11, BUDEL-SCHOOT, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 23-09-2010
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	2	26	0	2	0	0
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1.100				bedrijf	0.7	10	7	3	1	78	0
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	0	0	0	0	0	0
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.5	0	0	0	0	0	0
Totalen							12	33	3	3	78	0	0

Figuur 13: Vergunde dierenaantallen Heuvel 11 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

6023 RB, 38, r

Beschikingsdatum: 30-05-2016

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stal(gedeeltes)												
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	Addit. tech. 1	Addit. tech. 2	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7.2.1				1,5	1010	1515	721	44	18079	155
D3.	veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				3,0	423	1269	423	18	9729	65
Totalen							1433	2784	1144	62	27808	220

Figuur 14: Vergunde dieraantallen Klein-Schoot 39 en 39a, thans bekend als Klein-Schoot 38 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

6023 RB, Klein-Schoot 39A, BUDEL-SCHOOT, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 17-10-1995

RAV-tabelversie: Tabel 1996-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
L1	struisvogelouderdieren	L1.100				bedrijf	2.5	150	375	0	0	0	0
Totalen								150	375	0	0	0	0

Figuur 15: Vergunde dieraantallen Klein-Schoot 39a (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

De vergunningen aan Klein-Schoot 39 en 39a betreffen feitelijk tezamen één veehouderijlocatie, nu bekend als Klein-Schoot 38. Deze veehouderij is feitelijk niet meer als zodanig in gebruik. Dit geldt ook voor Heuvel 7 en Heuvel 11. Daar de vergunningen nog wel overeind zijn, dienen deze bij ruimtelijke ontwikkelingen alsnog te worden meegenomen bij de toetsing van geurhinder.

4.2.4 Artikel 3 Wet geurhinder en veehouderij

Artikel 3, tweede lid 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. Artikel 3, derde lid Wet geurhinder en veehouderij stelt dat het Artikel 3, lid 2 van overeenkomstige toepassing is op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is. De huidige agrarische bedrijfswoning aan Heuvel 12 wordt met de beoogde herontwikkeling omgezet naar reguliere burgerwoning. Op grond van artikel 3, lid 3 Wet geurhinder en veehouderij dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een veehouderij.

De veehouderij Heuvel 11 is gelegen tegenover Heuvel 12, waarvan het bouwvlak is gelegen op kortere afstand dan 50 meter. De veehouderij aan Heuvel 11 heeft echter in het verleden reeds deelgenomen aan de Ruimte voor Ruimte regeling. Met enkel 10 schapen en 2 stuks melk- en kalfkoeien op de resterende vergunning, kan worden gesteld dat geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf. Deze locatie zal gezien de deelname aan de Ruimte voor Ruimte regeling ook niet meer kunnen uitbreiden tot een volwaardig agrarisch bedrijf. Het agrarisch bedrijfsgebouw van Heuvel 11 is gelegen op een afstand van circa 55 meter tot de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning aan Heuvel 12. Gesteld kan worden dat de ligging van dit bedrijf tot de woning Heuvel 12 geen bezwaar vormt.

De veehouderijen aan Heuvel 7 en Klein-Schoot 39 en 39a zijn gelegen op respectievelijk 90 meter en ruim 500 meter en zijn daarmee gelegen op voldoende afstand tot de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning binnen het plangebied.

4.2.5 Woon- en leefklimaat

4.2.5.1 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 worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

4.2.5.2 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 (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

Navolgende tabel geeft de relatie tussen de voorgrondbelasting en het leefklimaat weer, zoals opgenomen in de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7'.

Voorgrondbelasting	Geureghinderden (%)	Leefklimaat
≤ 1	< 5	Zeer goed
1,5 - 3	5 - 10	Goed
4 - 6	10 - 15	Redelijk goed
7 - 9	15 - 20	Matig
10 - 13	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 18	25 - 30	Slecht
19 - 24	30 - 35	Zeer slecht
≥ 25	35 - 40	Extreem slecht

Tabel 2: Relatie voorgrondbelasting en leefklimaat

Om te bepalen welke veehouderij de dominante veehouderij betreft voor het plangebied, is voor de veehouderijen aan Heuvel 7 en Klein-Schoot 39 de voorgrondbelasting berekend. Navolgend zijn de berekeningen weergegeven. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van de beoogde woonbestemming ter plaatse. De XY-coördinaten van de veehouderijen betreffen de emissiepunten conform Web BVB.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Heuvel 7	168 354	362 706	6,0	6,0	0,50	4,00	28 750

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurbelasting
2	N	168 272	362 474	3,7
3	W	168 229	362 439	3,0
4	O	168 297	362 442	3,0
5	Z	168 256	362 405	2,4

Tabel 3: Voorgrondbelasting Heuvel 7

De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij Heuvel 7 op de woonbestemming binnen het plangebied bedraagt maximaal 3,7 oue/m³.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Klein-Schoot 39	168 487	363 054	6,0	6,0	0,50	4,00	27 808

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurbelasting
2	N	168 272	362 474	0,9
3	W	168 229	362 439	0,8
4	O	168 297	362 442	0,8
5	Z	168 256	362 405	0,7

Tabel 4: Voorgrondbelasting Klein-Schoot 39

De voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij Klein-Schoot 39 bedraagt maximaal 0,9 oue/m³.

Uit de berekeningen blijkt dat de veehouderij aan Heuvel 7 de dominante veehouderij betreft. Op de beoogde woonbestemming ter plaatse van het plangebied is sprake van een voorgrondbelasting van maximaal 3,7 oue/m³, afkomstig van de veehouderij Heuvel 7. Op basis van de voorgrondbelasting is ter plaatse sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat.

4.2.5.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting en wordt berekend met het programma V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 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 Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 10 juni 2021). De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van de beoogde woonbestemming binnen het plangebied. Vooruitlopend op de definitieve intrekking van de milieuvergunning van het eigen bedrijf aan Heuvel 12, is deze in onderhavige berekening op 0 gezet. Navolgende uitgangspunten zijn hierbij gehanteerd:

Berekende ruwheid: 0,37 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 167 256 m

Rasterpunt linksonder y: 361 405 m

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

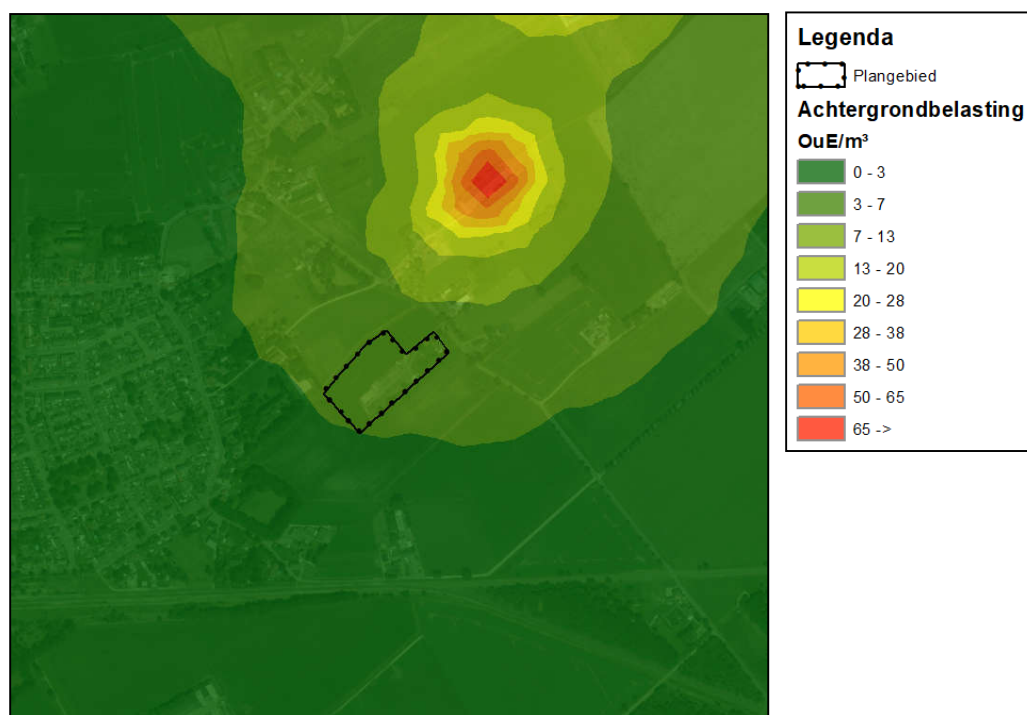
Gebied breedte (y): 2000 m , Aantal gridpunten: 50

Navolgende uitkomst komt voort uit de berekening:

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m3]
1001	168272	362474	5,21
1002	168229	362439	4,59
1003	168297	362442	4,61
1004	168256	362405	3,92

Tabel 5: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied en de omgeving hiervan is tevens inzichtelijk gemaakt op navolgende figuur, geprojecteerd op luchtfoto.



Figuur 16: Achtergrondbelasting plangebied en omgeving

4.2.5.4 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 tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Ter plaatse van het plangebied is dan ook de voorgrondbelasting bepalend. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat.

4.2.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Als gevolg van omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning verandert de bescherming van deze bedrijfswoning op grond van artikel 3 Wet

geurhinder en veehouderij, niet. Daarbij zijn reeds meerder geurgevoelige objecten gelegen tussen omliggende veehouderijen en het plangebied, waarmee kan worden gesteld dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling omliggende bedrijven niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd dan in de huidige situatie.

4.3 Gezondheid

4.3.1 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/m³ 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/m³ niet wordt overschreden.

Met de rekentool uitgebracht door de Omgevingsdienst is een berekening gemaakt van de afstand waarop de adviesnormen van 30 EU/m³ 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 Heuvel 7 is sprake van een fijnstofemissie van 191 kg/jr. Hiervoor geldt een vaste afstand van 84 meter tot een gevoelig object. Met een werkelijke afstand van ruim 90 meter tussen plangebied en de hoek van het bouwvlak aan Heuvel 7, wordt aan deze richtafstand voldaan.
- Vanuit de veehouderij aan Heuvel 11 is geen sprake van fijnstofemissie.
- Vanuit de veehouderij aan Klein Schoot 39 is sprake van een fijnstofemissie van 220 kg/jr. Hiervoor geldt een vaste afstand van 92 meter. Met een afstand van ruim 500 meter tot het plangebied wordt hieraan ruim voldaan.
- Vanuit de veehouderij aan Klein-Schoot 39a is geen sprake van fijnstofemissie.

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

4.3.2 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 bedrijfsbestemming naar reguliere burgerwoonbestemming ter plaatse is dan ook in dit kader geen bezwaar.

4.3.3 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.

4.4 Niet-agrarische bedrijvigheid

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Heuvel 12 te Budel-Schoot kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

De meest dicht bij het plangebied gelegen niet-agrarische bedrijven betreffen een garagebedrijf aan Parallelweg 55 en een reclamebedrijf aan Parallelweg 45b. Met een afstand van respectievelijk circa 240 meter en 300 meter kan worden gesteld dat deze bedrijven op voldoende afstand liggen tot de beoogde woonbestemming aan Heuvel 12 te Budel-Schoot. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van Bedrijven en Milieuzonering dan ook geen bezwaar.

4.5 Geluidsaspecten

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaier 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. Een bestaande woning wordt herbestemd. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Inleiding

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

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

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

4.6.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale- en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijnstof en stikstofdioxide. Dit zijn voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardenhuizen en bijbehorende terreinen betreffen hierbij gevoelige bestemmingen. Met de beoogde herbestemming wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of Rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.6.3 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor

woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe woningen mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip 'Niet In Betekenende Mate' valt en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.6.4 Blootstelling aan verontreiniging

4.6.4.1 Inleiding

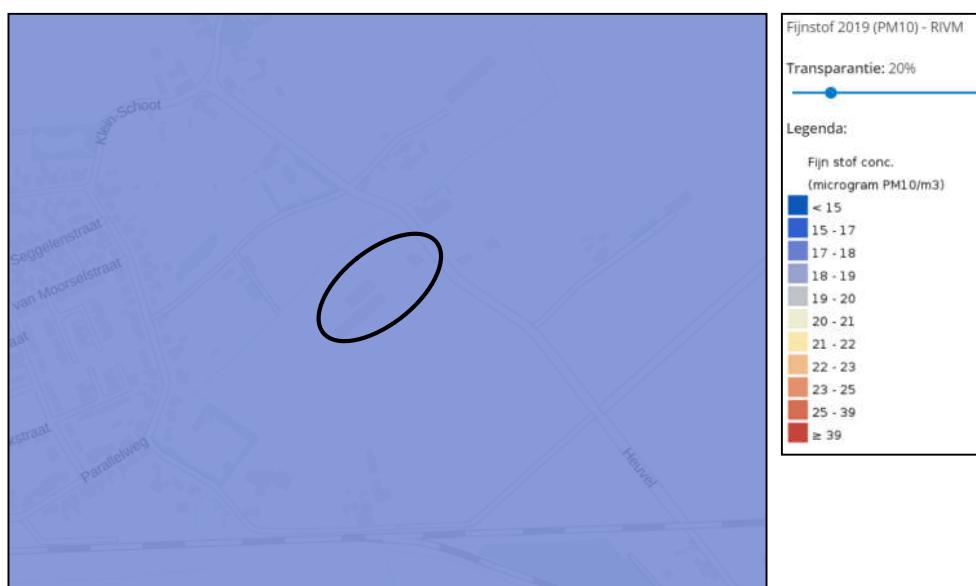
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

4.6.4.2 Fijn stof

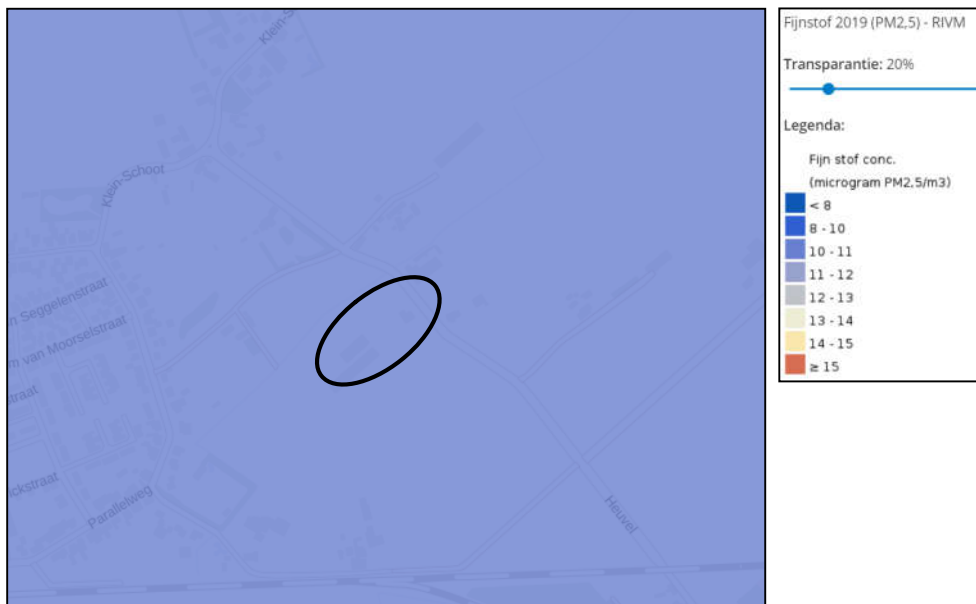
De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

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

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



Figuur 17: Fijn stof 2019 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 18: Fijn stof 2019 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

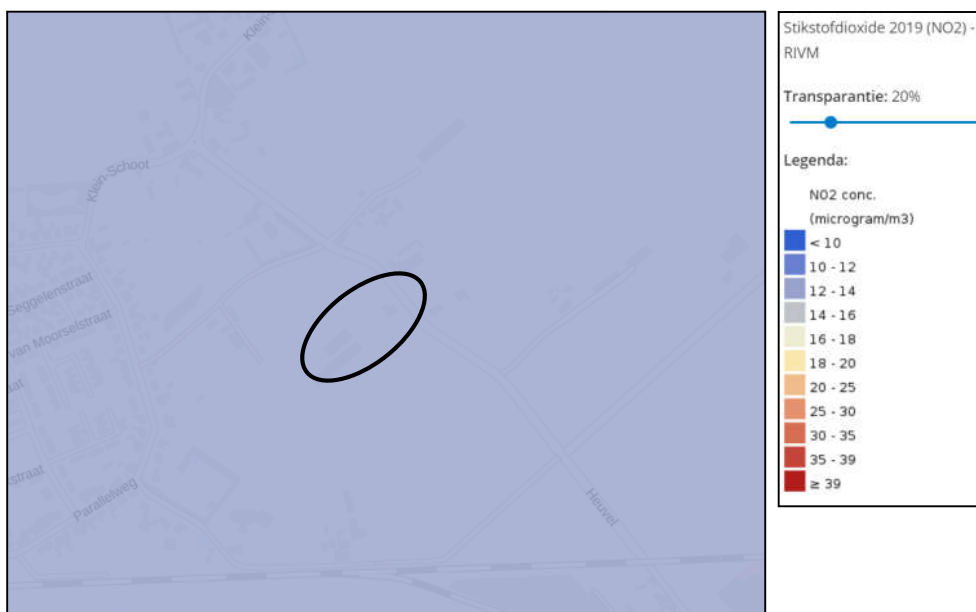
Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 17-18 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 10-11 µg/m³. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging van fijn stof geen bezwaar.

4.6.4.3 Stikstofdioxide

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 binnen het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 19: Stikstofdioxide 2019 NO₂ (bron: Atlas leefomgeving)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 12-14 µg/m³. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. 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 en via buisleidingen);
- Hoogspanningslijnen.

4.7.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in of in de nabijheid van een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

4.7.3 Transport

4.7.3.1 Vervoer over het spoor

Op een afstand van circa 300 meter ten zuiden van het plangebied is een spoortracé gelegen. Met de herbestemming van bedrijfswoning naar burgerwoning zal echter het risico niet toenemen. Geen sprake zal zijn van een toename van risico-objecten.

4.7.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente Cranendonck waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A2. Met een afstand van ruim 5,5 kilometer is het plangebied gelegen op dusdanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

4.7.3.3 Vervoer over het water

Binnen de gemeente Cranendonck vindt geen transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

4.7.3.4 Vervoer via buisleidingen

De meest dicht bij het plangebied gelegen buisleiding is gelegen op een afstand van ruim 1,2 kilometer ten oosten van het plangebied. Op zodanige grote afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

4.7.4 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van bijna 2,5 kilometer ten oosten van het plangebied is een 150 kV hoogspanningslijn aanwezig. Op dusdanig grote afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

4.8 Flora en fauna

4.8.1 Inleiding

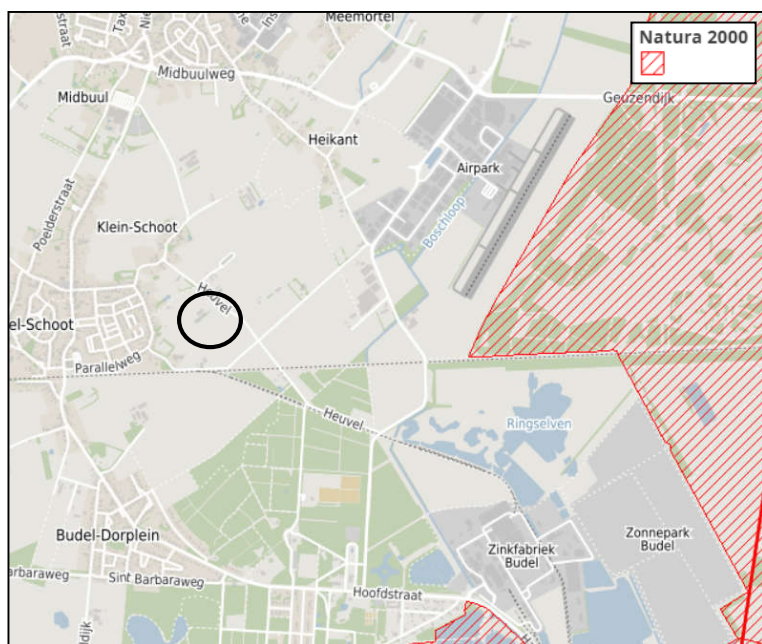
Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen 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.

Door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek is ter plaatse van het plangebied een Ecologische quickscan uitgevoerd. In paragraaf 4.8.3 worden de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek toegelicht. Het uitgevoerde onderzoek (projectnummer 2202-2, d.d. 16 maart 2022) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.8.2 Gebiedsbescherming

4.8.2.1 Natura 2000-gebieden

De Wnb 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. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden. Het plangebied is hierbij weergegeven met de zwarte cirkel.



Figuur 20: Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied

Het meest dicht bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebiede betreft 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven', op een afstand van circa 1,45 kilometer ten oosten van het plangebied. De beoogde herontwikkeling heeft met de sanering van de intensieve veehouderij enkel een positief effect op Natura 2000-gebieden.

4.8.2.2 Stikstofdepositie

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelde sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat het PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied gesaneerd, waarmee 5.886 kg NH₃ uit de markt wordt genomen. Geen nieuwe woning wordt beoogd, maar de bedrijfswoning wordt in gebruik genomen als zijnde burgerwoning. Gesteld kan dan ook worden dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden enkel zal afnemen en daarmee een positief effect heeft op de natuur.

4.8.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse

diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora- en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Met de beoogde herontwikkeling zullen varkensstallen worden gesloopt. De bebouwing is laag en tochtig, met name door het bestaande altijd in gebruik zijnde luchtsysteem waardoor de lucht continu circuleert. Navolgend is dit inzichtelijk gemaakt met een aantal foto's van de bebouwing, waaruit duidelijk blijkt dat deze bebouwing niet aantrekkelijk is als verblijfplaats of leefgebied van soorten.



Figuur 21: Foto's te slopen bebouwing

Door Maassen Ecologisch Advies is geconstateerd dat het plangebied een inrichting toont die geheel ongeschikt is om beschermde plantsoorten of diersoorten te verwachten. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op flora- of faunasoorten.

Wel geldt te allen tijde een aantal voorzorgsmaatregelen welke in acht dienen te worden genomen. Bij uitvoering van ingrepen dient bijvoorbeeld altijd het broedseizoen in acht te worden genomen. In de Ecologische quickscan welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, zijn de overige voorzorgsmaatregelen opgenomen. Indien de voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen, wordt geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht.

4.9 Water

4.9.1 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. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de initiatieven op de locaties 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.

4.9.2 Beleid Waterschap De Dommel

4.9.2.1 Keur 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet aangewezen als gelegen binnen een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied.

4.9.2.2 Waterbeheerplan 2016-2021, Waardevol Water

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;

- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Thans heeft het Ontwerp-Waterbeheerprogramma 2022-2027 ter inzage gelegen. Dit programma schetst de ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050) en vertaalt deze ambities naar doelen en maatregelen voor de periode van dit Waterbeheerprogramma. Dit Waterbeheerprogramma is een echter koerswijziging, omdat men op een andere manier is gaan denken over het omgaan met water. De Dommel wil dat de waterhuishouding in 2050 toekomstbestendig is. Dat betekent dat een waterhuishouding die robuust is, wendbaar en in balans met de omgeving moet zijn. Een waterhuishouding die voorziet in een goed waterkwaliteit.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 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.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de sanering van de intensieve veehouderij, waarbij de oppervlakteverharding aanzienlijk afneemt. Geen nadere eisen worden gesteld voor hemelwaterberging. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Het plangebied biedt voldoende ruimte om het hemelwater dat valt op het nieuwe bijgebouw, te infiltreren op eigen perceel. Dit nieuwe bijgebouw kan daartoe worden voorzien van dakgoten, regenpijpen en een aansluiting op een laagte achter op het perceel (wadi), alwaar het hemelwater vertraagd kan infiltreren.

4.9.3 Gemeentelijk waterbeleid

4.9.3.1 Klimaatvisie Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft de visie Klimaatbestendig Cranendonck opgesteld. Deze klimaatvisie voor Cranendonck is tot stand gekomen vanuit de 2018 uitgevoerde klimaatstresstesten, gevolgd door een klimaatdialoog en een klimaatagenda in 2019. Klimaatbestendig Cranendonck heeft veel raakvlakken met het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025, en verschillende punten uit de klimaatagenda zijn in dit plan opgenomen. Dit Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025 wordt hierna toegelicht.

4.9.3.2 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2021-2025

Inleiding

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

Visie voor afvalwater

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

Visie hemelwater

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

Visie op grondwater

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

Visie op veranderend klimaat

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

Visie op oppervlaktewater

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

Uitwerking beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

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

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

Tabel 6: Beleid voor omgang met hemelwater, naar ontwikkeling uitgesplitst

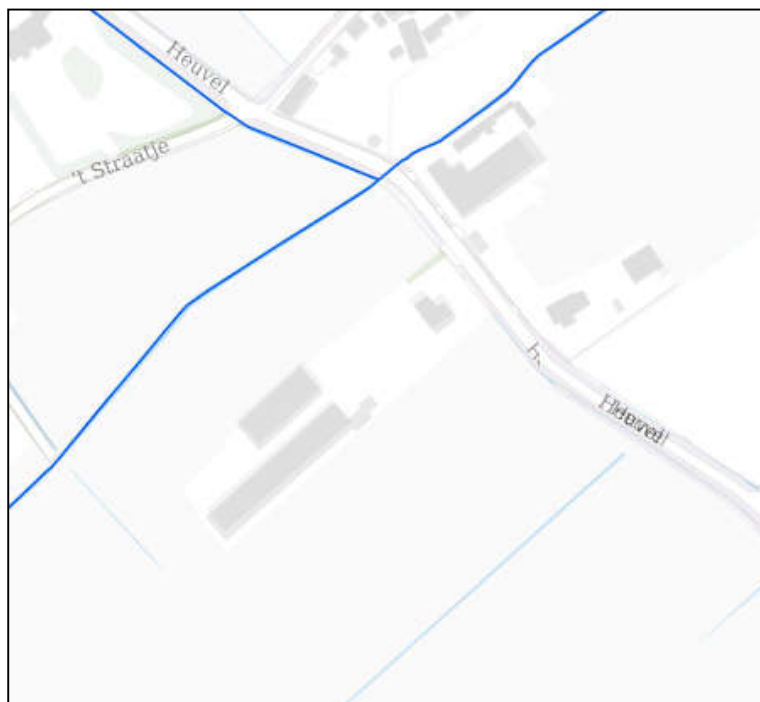
4.9.4 Waterparagraaf

4.9.4.1 Bodemgebruik en grondwaterstand

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand (bodemtype zEZ23) en is voedselrijk en vochtig tot droog. Ter plaatse vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 100 en 140 centimeter beneden maaiveld.

4.9.4.2 Oppervlaktewater

Ten noorden van het plangebied is een A-watgang gelegen: GA13, maar grenst niet direct aan het plangebied. Op navolgende figuur is de ligging van deze watgang ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 22: Ligging A-watergang ten noorden van het plangebied

Voor normaal onderhoud heeft het waterschap een 2 meter pad nodig. Volgens de beschermingszone op maat is voor bijzonder onderhoud en bij calamiteiten een 5 meter obstakelvrij pad nodig. Bij obstakels zoals planten, hekwerken en andere objecten wordt aan de Keur getoetst. De beoogde woonbestemming is gelegen op een afstand van ruim 40 meter tot deze watergang. Tussen de watergang en het westelijk gedeelte van het plangebied is slechts 2 meter gelegen. Deze tussenliggende strook van 2 meter is niet in eigendom van initiatiefnemer. Over een breedte van nog eens 3 meter over de eigen gronden vinden geen ontwikkelingen plaats en zal ook geen sprake zijn van obstakels. De beoogde herontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op deze watergang en het waterschap behoudt voldoende ruimte voor onderhoud en calamiteiten.

4.9.4.3 Afvalwater

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning heeft een eigen aansluiting op het bestaande rioolstelsel. Dit zal geen wijzigingen ondervinden. Hemelwater mag niet worden geloosd op het riool.

4.9.5 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-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.) Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

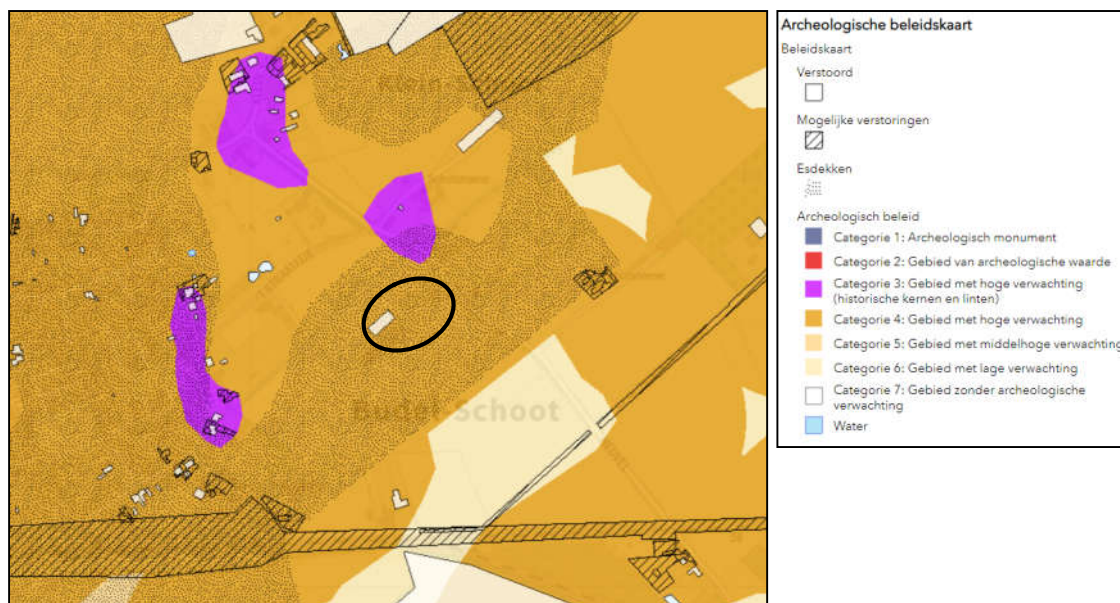
4.10.1.1 Beleidskader

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgooederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). De Erfgoedwet kent nieuwe bepalingen voor gemeenten. Zo kunnen gemeenten een gemeentelijke erfgoedverordening vaststellen en dienen gemeenten een erfgoedregister bij te houden. Ook dient het College van burgemeester en wethouders het voornemen om cultuurgooederen 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 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 in 2011 tevens het cultuurhistorisch beleid vastgesteld.

4.10.1.2 Archeologische waarden binnen het plangebied

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 23: Uitsnede archeologische beleidskaart (Bron: atlas.odzob.nl)

Het plangebied is op de erfgoedkaart grotendeels aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting' op een 'Esdek' en voor een klein gedeelte als 'Categorie 6: Gebied met lage verwachting'. Ter plaatse van categorie 6 is sprake van een mestput, waarmee de bodem aldaar diep is geroerd. Ter plaatse van categorie 4 wordt een archeologisch onderzoek vereist bij bodeminrepen over een oppervlakte van 500 m² en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld bij esdekken. Onderhavig bestemmingsplan leidt niet tot roering van nog ongeroerde gronden binnen het plangebied. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De vigerende dubbelbestemming voor

archeologie blijft niettemin ongewijzigd gehandhaafd zodat zeker gesteld blijft dat ook in de toekomst geen archeologische waarden verloren gaan.

4.10.2 Cultuurhistorie

4.10.2.1 Provinciale kaart

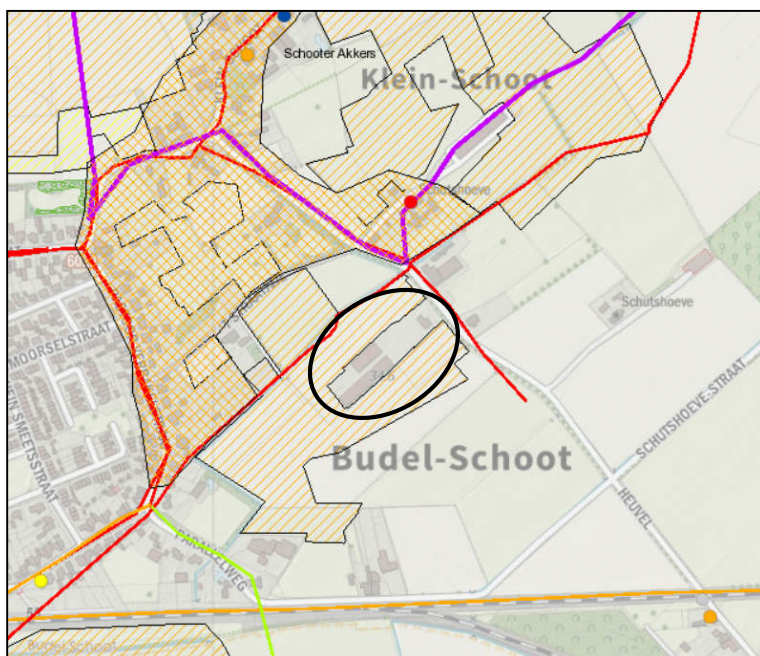
Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is gelegen in de regio Kempen. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van deze regio zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

De straat Heuvel is aangemerkt als 'Lijn van redelijk hoge waarde'. En tegenover het plangebied, aan Heuvel 11, is een cultuurhistorisch waardevolle boerderij gevestigd.

De beoogde herontwikkeling doet middels de sanering van de intensieve veehouderij geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.10.2.2 Gemeentelijke kaart

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Cranendonck. Het plangebied is hierop weergegeven met de zwarte cirkel.



Figuur 24: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart Cranendonck (Bron: atlas.odzob.nl)

De gronden rondom het plangebied zijn aangemerkt als historisch geografisch vlak, als zijnde 'Oude akkers'. Het betreft hier een gesloten akker. Ook op de gemeentelijke kaart is de Heuvel aangemerkt als historische geografische lijn, als zijnde 'Lokale wegen' met zeer hoge waarde. Op deze

gemeentelijke kaart is de boerderij aan Heuvel 7a aangemerkt als historische bouwkunst, als 'Beeldbepalend pand'. Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorische waarden.

4.10.2.3 Conclusie

Het plangebied of de omgeving hiervan kent verder geen cultuurhistorische waarden. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

4.11 Mer-beoordeling

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. Dit bestemmingsplan ziet toe op herbestemming van één agrarische bedrijfswoning naar een woonbestemming. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen:

“dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.”

Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat *“hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van twee eengezinswoningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.”*

De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld *“dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd.”*

Dit leidt ertoe dat de beoogde herbestemming niet valt aan te merken als 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen, dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m²'.

Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting regels

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

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

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

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

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

5.4 Toelichting bestemming

5.4.1 Agrarisch

Na sanering van de intensieve veehouderij komt het 'bouwvlak' ter plaatse te vervallen. De bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen krijgt de bestemming 'Wonen', maar de omliggende gronden behouden de agrarische bestemming, zonder 'bouwvlak', conform de omliggende gronden.

5.4.2 Wonen

De bedrijfswoning Heuvel 12 te Budel-Schoot blijft behouden en wordt hiermee bestemd naar 'Wonen', waarbij maximaal 200 m² aan bijbehorende bijgebouwen wordt toegestaan.

5.4.3 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Ter plaatse geldt een onderzoeksplicht naar eventueel archeologische waarden bij bodemverstoringen over een oppervlakte van meer dan 500 m².

6. FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Met herbestemming van het plangebied wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een passende andere herbestemming. Ten behoeve van deze herbestemming wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Cranendonck waarin afspraken over kostenverhaal zijn verankerd. De initiatiefnemer draagt zorg voor kosten die voortvloeien uit dit bestemmingsplan. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Wettelijk vooroverleg

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

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van deze procedure betrokken in het vooroverleg.

Provincie Noord-Brabant:

De provincie heeft op 15 september 2021 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. In principe stemt de provincie in met de beoogde herontwikkeling. Wel wordt verzocht nader in te gaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap, daar met de herbestemming van agrarisch bedrijf naar woonbestemming sprake is van een categorie 3-ontwikkeling.

In het ontwerpbestemmingsplan is nader ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij tevens een berekening van de kwaliteitsverbetering is gemaakt.

Waterschap De Dommel:

Het waterschap heeft op 24 augustus 2021 gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Aangegeven is dat de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied' van de verbeelding verwijderd mag worden, daar deze niet meer van toepassing is volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Dit kan ook worden verwijderd uit de regels van het bestemmingsplan. Verzocht is tevens om in de waterparagraaf nader toe te lichten dat voor de A-watergang ten noorden van het plangebied een obstakelvrij pad nodig is van 5 meter. Verzocht wordt tevens aan te geven dat enkel (huishoudelijk) afvalwater mag worden geloosd in de gemeentelijke riolering. Aangegeven is ook dat het perceel groot genoeg is om al het hemelwater dat valt op het nieuwe dak, kan infiltreren op eigen perceel. Als laatste wordt verzocht de begripsbepaling 'waterhuishoudkundige doeleinden' in de regels te wijzigen (artikel 1.43).

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is in het ontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'grondwaterbeschermingsgebied' van de verbeelding verwijderd en ook de bepalingen hieromtrent uit

de regels. De waterparagraaf in onderhavige toelichting is daarbij op enkele punten tekstueel aangevuld. Tevens is de begripsbepaling 'waterhuishoudkundige doeleinden' in de regels gewijzigd.

6.3 Omgevingsdialoog

In november 2021 is door initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. De beoogde herontwikkeling is persoonlijk met zes omwonenden besproken. De plannen zijn toegelicht en men is in de gelegenheid gesteld vragen te stellen en opmerkingen kenbaar te maken. De gevoerde dialoog heeft niet geleid tot aanpassingen van onderhavig plan. Een verslag van de gevoerde dialoog is bekend bij de gemeente Cranendonck, maar omwille de privacy niet openbaar in onderhavig bestemmingsplan.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 juli 2022 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.