

WIJZIGINGSPLAN
DRIEBOKSTRAAT 12 TE BUDEL
GEMEENTE CRANENDONCK

NL.IMRO.1706.WPBG3065-VAS1

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

25 maart 2020

PLANGEGEVENS

Naam wijzigingsplan:	Driebokstraat 12 te Budel
Imro-idn:	NL.IMRO.1706.WPBG3065-VAS1
Versie concept	20 juni 2019
Versie ontwerp	12 september 2019
Versie vastgesteld	25 maart 2020
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Begrenzing plangebied	7
1.4	Juridische status van het plangebied	7
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	9
2.1	Beeld van het plangebied	9
2.2	Beoogde situatie	10
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	14
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	18
3.3.2	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	18
3.3.3	Visie bebouwingsconcentraties	19
3.3.4	Woonvisie 2012 – 2022	20
3.3.5	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	20
4	TOEPASSING VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	22
4.1	Wijzigingsbevoegdheid voor herbestemming	22
4.2	Toets wijzigingsbevoegdheid voor herbestemming van het plangebied	23
4.2.1	Inleiding	23
4.2.2	Agrarische hergebruik niet aannemelijk	23
4.2.3	Niet toepasbaar op locaties waar sloop plaatsvond	23
4.2.4	Niet toepasbaar in een landbouwontwikkelingsgebied	23
4.2.5	Voorwaarden voor wijziging naar woonfunctie	23
4.2.6	Hergebruik voor in pandige statische opslag dient te passen in de omgeving	23
4.2.7	Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan	23
4.2.8	Maximum omvang aan omvang statische opslag	24
4.2.9	Geen opslag in kassen toegestaan	24
4.2.10	Geen opslag buiten bebouwing toegestaan	24
4.2.11	Geen belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven	24

4.2.12	Woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast	24
4.2.13	Verkeersaantrekkende werking moet passen bij ontsluitingssituatie	24
4.2.14	Detailhandel is niet toegestaan	24
4.2.15	Geen onevenredige aantasting bestemmingsplandoeleinden	24
4.2.16	Regels voor 'Wonen' worden van toepassing verklaard met toevoeging van de aanduiding 'opslag'	25
4.3	Voorwaarden voor wijziging naar woonfunctie	25
4.3.1	Inleiding	25
4.3.2	Herhaalde voorwaarden	26
4.3.3	Oppervlakte woning mag niet worden vergroot	26
4.3.4	Verschijningsvorm voormalige boerderij mag niet worden aangetast	26
4.3.5	De bestaande situering mag niet worden gewijzigd	26
4.3.6	Voorwaarden bij woningsplitsing	26
4.3.7	Oppervlakte bijgebouwen bij woning	27
4.3.8	Onderzoek bodemkwaliteit	27
4.3.9	Wet geluidhinder	27
4.3.10	Wet geurhinder en veehouderij en gemeentelijke geurverordening	27
4.4	Conclusie	27
5	MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	28
5.1	Geurhinder	28
5.1.1	Inleiding	28
5.1.2	Gemeentelijk beleidskader	28
5.1.3	Woon- en leefklimaat	28
5.1.4	Belangen veehouderij en derden	29
5.2	Endotoxinen	30
5.3	Niet-agrarische bedrijvigheid	30
5.3.1	Inleiding	30
5.3.2	Bedrijven in de omgeving van het plangebied	31
5.3.3	Bedrijvigheid binnen het plangebied	31
5.4	Akoestiek	31
5.5	Bodem	31
5.5.1	Inleiding	31
5.5.2	Bodemonderzoeken	32
5.5.3	Conclusie	32
5.6	Luchtkwaliteit	32
5.6.1	Inleiding	32
5.6.2	Besluit gevoelige bestemmingen	32
5.6.3	Uitstoot van schadelijke stoffen	33
5.6.4	Blootstelling aan verontreiniging	33
5.7	Externe veiligheid	35
5.7.1	Inleiding	35
5.7.2	Bedrijven	35

5.7.3	Transport	35
5.8	Flora en fauna	36
5.8.1	Inleiding	36
5.8.2	Gebiedsbescherming	36
5.8.3	Soortenbescherming	36
5.9	Water	37
5.9.1	Inleiding	37
5.9.2	Beleidskader	37
5.9.3	Waterparagraaf	39
5.9.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	40
5.10	Archeologie en cultuurhistorie	40
5.10.1	Inleiding	40
5.10.2	Beleidsplan Archeologisch monumentenzorg	41
5.10.3	Cultuurhistorie	42
5.11	Mer-beoordeling	42
5.11.1	Aanleiding	42
5.11.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	44
5.11.3	Conclusies en advies	47
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	48
6.1	Inleiding	48
6.2	Algemene toelichting verbeelding	48
6.3	Algemene toelichting regels	48
6.4	Toelichting bestemmingen	49
6.4.1	Agrarisch met Waarden - 1	49
6.4.2	Wonen	49
6.4.3	Waarde – Archeologie 3	49
7	FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	50
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	50
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
7.3	Wettelijk vooroverleg	50
7.4	Zienswijzen	50

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

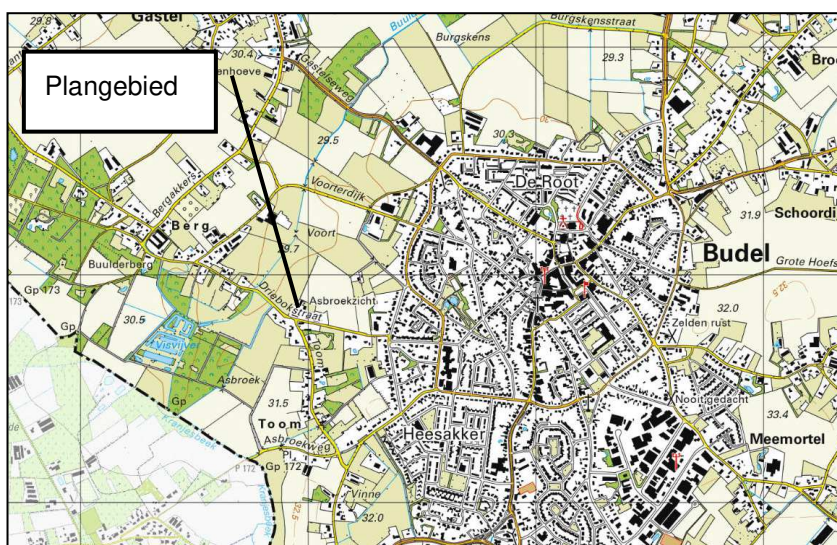
Dit wijzigingsplan is opgesteld voor herbestemming van de locatie aan Driebokstraat 12 te Budel, hierna ook het plangebied genoemd. Het plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' bestemd als 'Agrarisch'. Binnen het plangebied zijn naast een woning met bijgebouwen tevens drie voormalig agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig. De locatie wordt geheel herbestemd naar een woonbestemming. Twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden herbestemd ten behoeve van ingebruikname voor statische opslag. Het derde voormalige agrarische bedrijfsgebouw wordt gesloopt.

Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is de ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Artikel 3.9.5 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' biedt, onder voorwaarden, de mogelijkheid om het plangebied her te bestemmen naar een woonbestemming met de functieaanduiding 'opslag' ten behoeve van statische opslag in de voormalige bedrijfsbebouwing.

Dit wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, de regels en een verbeelding. De regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' blijven vigerend, waarbij de regels van de bestemming 'Wonen' zullen gelden. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Verantwoord wordt dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.9.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' en dat het plan binnen het beleidskader en milieuplanologisch kader past.

1.2 Ligging van het plangebied

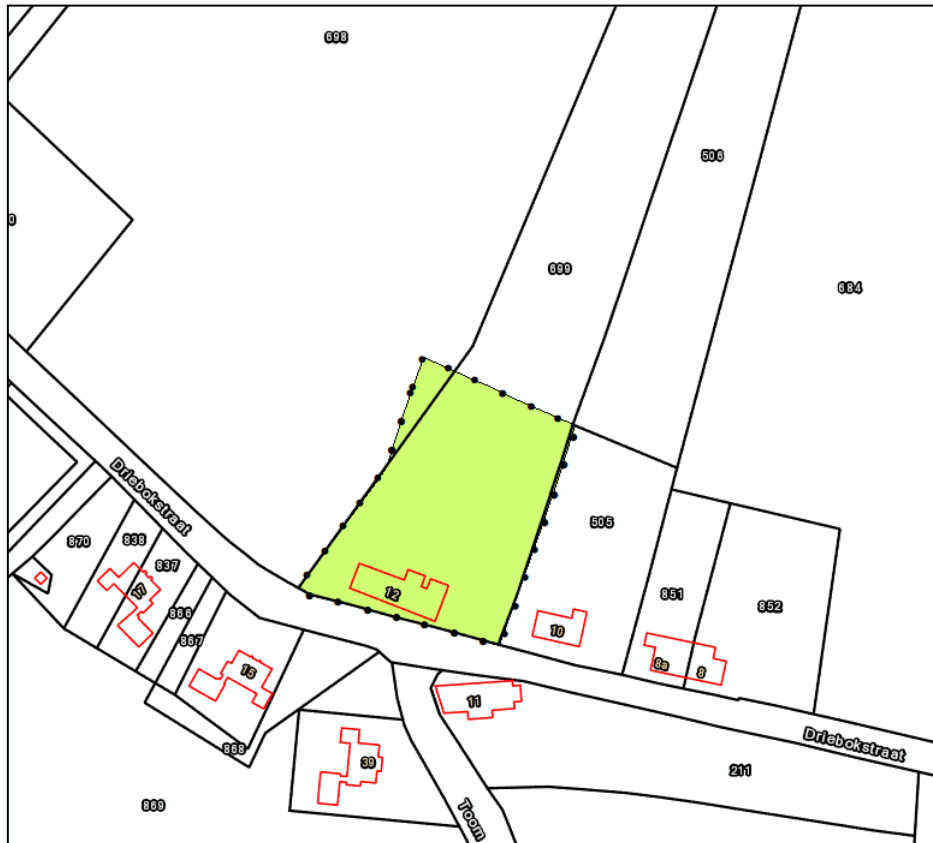
Het plangebied is gelegen aan Driebokstraat 12 te Budel, gelegen ten westen van de kern Budel. Navolgende figuur geeft een topografisch overzicht van de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied in omgeving

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het bouwvlak binnen de agrarische bedrijfsbestemming aan Driebokstraat 12 te Budel met een omvang van 4.338 m² en de gronden op het perceel met nummer 699 gelegen aan de voor- en westzijde direct aansluitend hieraan met een omvang van 448 m². Deze bestemming is gelegen over drie percelen. Dit betreft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Budel, sectie H, nummers 698 (gedeeltelijk), 699 (gedeeltelijk) en 505 (gedeeltelijk). De omvang van het plangebied bedraagt hiermee 4.786 m². Navolgende figuur geeft de kadastrale situatie in het plangebied weer, waarbij het plangebied met een bolletjeslijn is aangeduid.

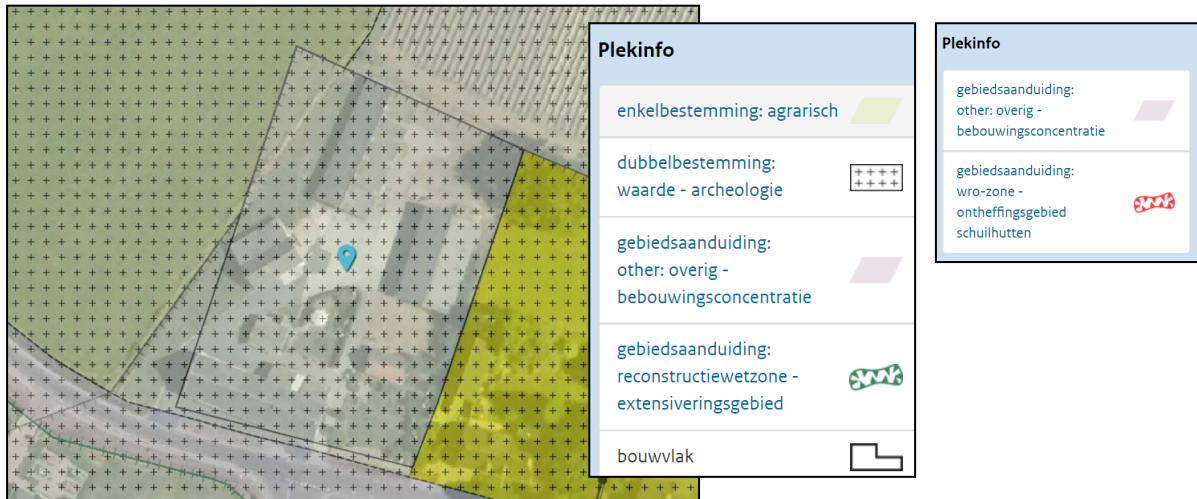


Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied (groen met een bolletjeslijn)

1.4 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' de vigerende bestemmingsplannen. De gemeenteraad van Cranendonck heeft het bestemmingplan 'Buitengebied' vastgesteld op 8 december 2009. Het bestemmingsplan 'Herziening buitengebied' is vastgesteld op 13 september 2011. Deze bestemmingsplannen zijn voor het plangebied onherroepelijk.

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en een bouwvlak over het grootste deel van het plangebied. Tevens is het plangebied aangeduid met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen, waarop het plangebied is aangeduid.

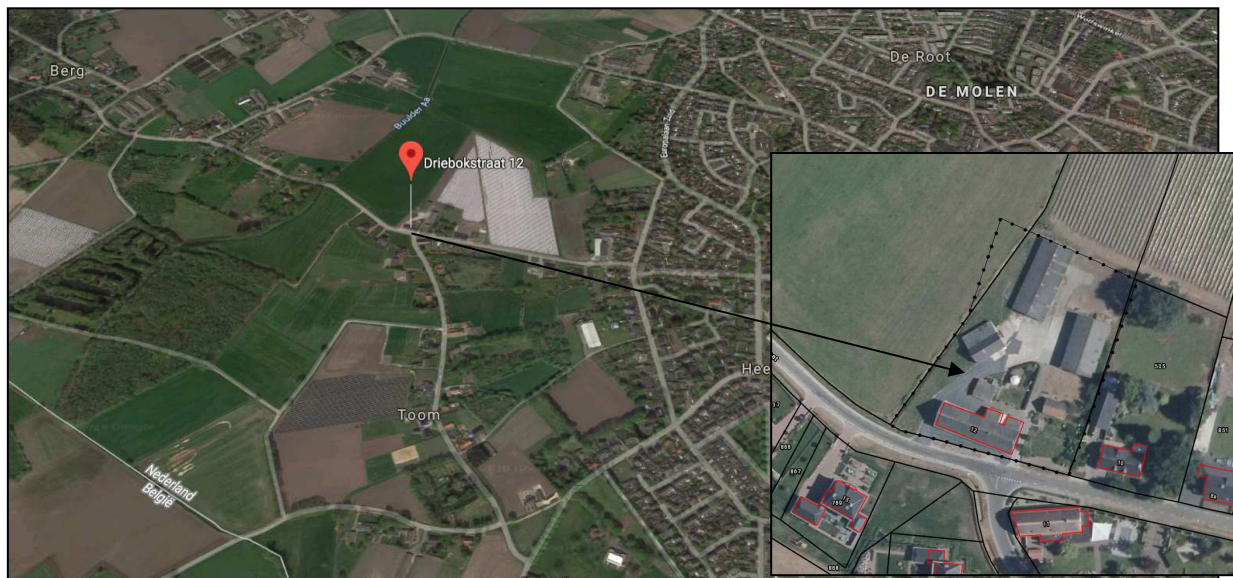


Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' voor het plangebied aan Driebokstraat 12 te Budel

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Beeld van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Driebokstraat 12 te Budel, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Navolgende figuur geeft een luchtfoto met de ligging van het plangebied.



Figuur 4: Luchtfoto met de ligging van het plangebied aan Driebokstraat 12 te Budel

De woning aan Driebokstraat 12 is in gebruik ten behoeve van de woonfunctie. Achter de woning zijn de voormalige agrarische opstallen gelegen. Deze opstallen waren in het verleden in het gebruik voor de varkenshouderij. De vergunning voor het houden van dieren op deze locatie is in 2003 ingetrokken. De voormalige bedrijfsbebouwing is in gebruik ten behoeve van statische opslag. Navolgende figuur geeft een foto van de langgevelboerderij weer.



Figuur 5: Foto van de langgevelboerderij aan Driebokstraat 12

2.2 Beoogde situatie

Binnen het plangebied blijven twee bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke omvang van circa 675 m² behouden ten behoeve van statische opslag. Eén voormalig bedrijfsgebouw, met een omvang van 150 m² wordt gesloopt. Bij de woning zijn twee bijbehorende bouwwerken aanwezig. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde situatie na herbestemming.



Figuur 6: Beeld van beoogde situatie aan Driebokstraat 12

Navolgende figuur geeft een beeld van verankering van de beoogde situatie op de planverbeelding.



Plangebied



Plangebied

Bestemmingen

AW-1 Agrarisch met Waarden - 1

W Wonen

WR-A3 Waarde - Archeologie 3

WR-A4 Waarde - Archeologie 4

Aanduidingen

overige zone - bebouwingsconcentratie

reconstruictiewetzone - extensiveringsgebied

wetgevingszone - ontheffingsgebied schuilhutten

(saw, ks) specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten

(op) opslag

Figuur 7: Verankering beoogde situatie in planverbeelding

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Het hoofdthema van de structuurvisie is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. De beoogde herbestemming heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen, maar ziet toe op herbestemming van een voormalig agrarische bedrijfslocatie naar een passende andere herbestemming.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Met de beoogde herbestemming wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een woonbestemming. Overtollige bebouwing wordt gesloopt en de resterende bebouwing wordt herbenut ten behoeve van statische opslag. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve hoeft de ladder voor duurzame verstedelijk niet te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

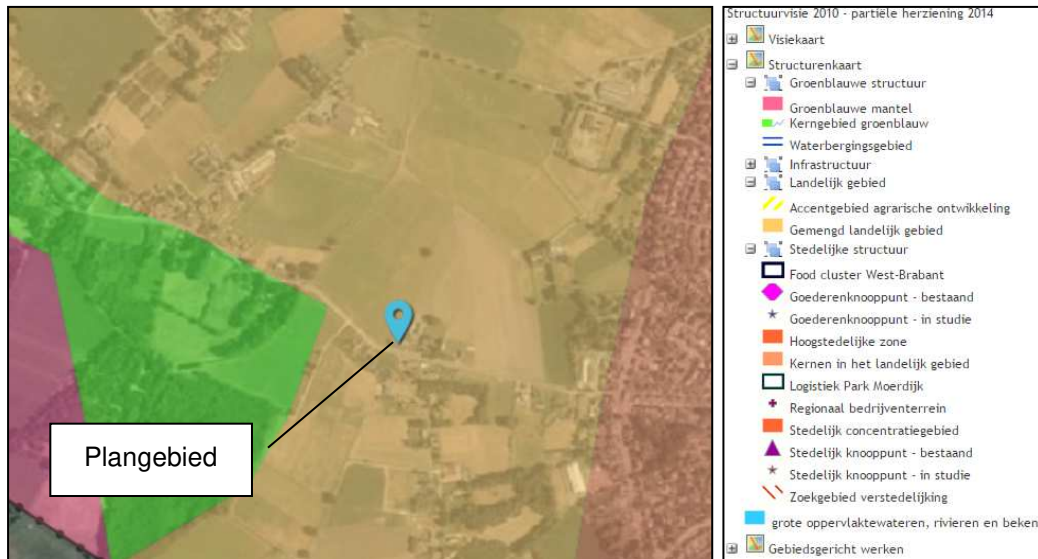
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant geeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid voor de provincie tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- het realiseren van internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgenomen dat er in het kader van het veranderend landelijke gebied twee ontwikkelingen waarneembaar zijn. In de eerste plaats is er sprake van een steeds verder gaande functiemenging en een verbreding van de agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijven en landschapsbeheer. Op de tweede plaats vindt er in het landelijke gebied een toenemende specialisatie plaats met schaalvergroting in de landbouw. Dit doet zich met name voor in de glastuinbouw, de intensieve veehouderij, de rundveehouderij, akkerbouw, vollegrondse tuinbouw en boomteelt.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Navolgende figuur geeft een beeld van de structurenkaart uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 8: Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen de structuur Gemengd landelijk gebied

De Verordening ruimte Noord-Brabant is het belangrijkste uitvoeringsinstrument, waarin de beoogde doelen van de provincie Noord-Brabant in bindende regels zijn vertaald.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

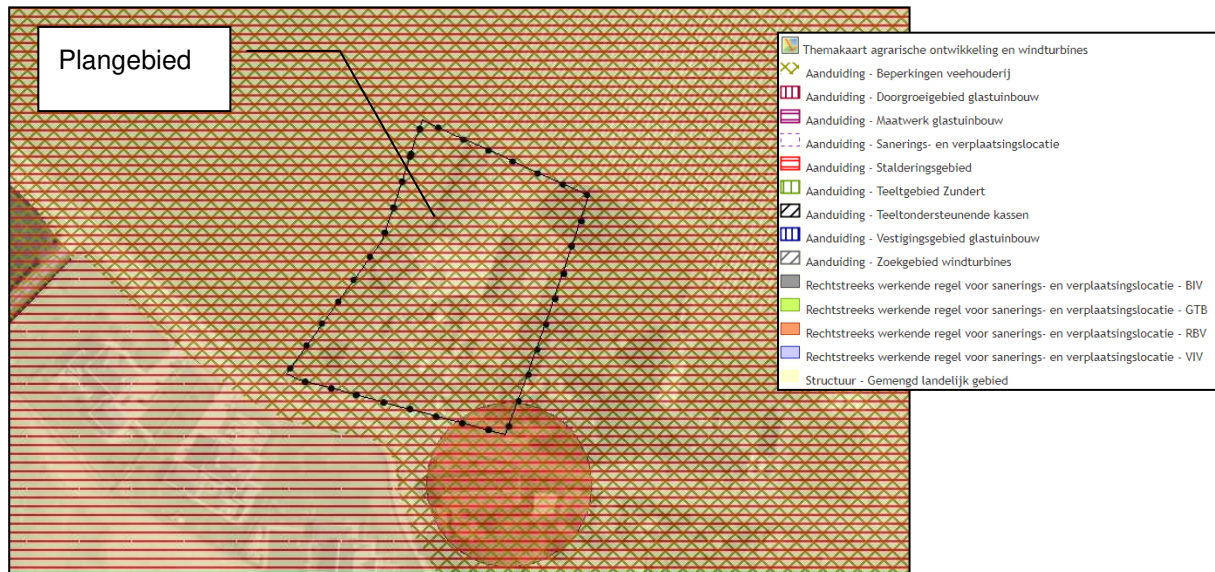
3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening ruimte Noord-Brabant is het plangebied enkel aangeduid op de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' als gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied', binnen een 'stalderingsgebied' en een gebied met 'beperkingen veehouderij'. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied op de themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' van de Verordening ruimte Noord-Brabant weergegeven.



Figuur 9: Uitsnede themakaart 'agrarische ontwikkelingen en windturbines' uit de Verordening ruimte Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming is mogelijk binnen de regels voor de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hier wordt in de volgende paragraaf verder op ingegaan. De regels voor 'stalderingsgebied' en 'beperkingen veehouderij' zijn niet van toepassing, daar de ontwikkeling geen betrekking heeft op ontwikkelingen ten behoeve van de veehouderij.

3.2.2.3 Artikel 7.7 Wonen in de gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte Noord-Brabant is bepaald dat in een gebied dat is aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied', nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.7, vijfde lid, luidt:

"In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
- b. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- c. de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.*

Beoogd wordt om binnen het plangebied de voormalig agrarische bedrijfslocatie te herbestemmen naar een woonbestemming en een gedeelte van de opstallen te behoeven ten behoeve van statische opslag. De overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is geen sprake van splitsing of afsplitsing van de woning. De beoogde herbestemming past binnen de regels uit artikel 7.7. van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.2.4 Artikel 3 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant bepaalt dat in een plan dat betrekking heeft op een ruimtelijke ontwikkeling toepassing moet zijn gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Bij een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient gebruik te worden gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de verordening uitdrukkelijk anders is bepaald. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwperceel door herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Dit artikel bepaalt verder dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze 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 (of wijzigingsplan) slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

Omvang tegenprestatie kwaliteitverbetering van het landschap

Binnen het plangebied wordt een agrarische bedrijfsbestemming herbestemd naar een woonbestemming. Het bestemmingsvlak voor de woonbestemming heeft een omvang van 4.561 m² en is hiermee 223 m² groter dan de vigerende bedrijfsbestemming, maar komt overeen met de kadastrale grens en hiermee met het eigendom van de eigenaar van het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de tegenprestatie voor herontwikkeling van het plangebied in het kader van kwaliteitverbetering van het landschap.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Oude waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Agrarisch - met bouwvlak	4.338	€ 25,00	€ 108.450,00
Agrarisch	448	€ 7,00	€ 3.136,00
Totaal oud	4.786		€ 111.586,00
Nieuwe waarden en ondergronden	m²	waarde/m²	waarde
Wonen, eerste 1.000 m ²	1.000	€ 250,00	€ 250.000,00
Wonen, 1.000-2.000 m ²	1.000	€ 50,00	€ 50.000,00
Wonen 2.000-4.561 m ²	2.561	€ 20,00	€ 51.220,00
Agrarisch onbebouwd	225	€ 7,00	€ 1.575,00
Totaal nieuw	4.786		€ 352.795,00
			€ 241.209,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 48.241,80
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 10: Tabel met te realiseren tegenprestatie binnen het plangebied in het kader van kwaliteitverbetering van het landschap

Met een tegenprestatie van 20% van de waardevermeerdering, dient een bedrag van tenminste € 48.241,80 te worden geïnvesteerd in het landschap bij herbestemming van het plangebied naar een woonbestemming.

Binnen het plangebied vindt sloop van overtollige bebouwing plaats. Dit betreft voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met een omvang van 150 m². Voor sloop geldt een te waarden tegenprestatie van € 25,- per m². Door de sloop vindt een tegenprestatie met een omvang van € 3.750,- plaats. Door opname van een voorwaardelijke verplichting voor sloop van de overtollige bebouwing is de uitvoering van de sloop zeker gesteld.

De herbestemming leidt tot een bestemmingsplanwinst van € 48.241,80. Een omvang van € 3.750,- wordt op eigen perceel gerealiseerd. De resterende te realiseren tegenprestatie voor kwaliteitverbetering van het landschap met een omvang van € 44.491,80 van het landschap wordt gestort in het gemeentelijke fonds voor kwaliteitverbetering van het landschap.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

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

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

Samenvattend wordt gesteld: *“als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen”*. Met de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning van een bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning wordt een passend hergebruik voor een bestaande woning gerealiseerd, zijnde een burgerwoning met statische opslag. 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.

3.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie ‘Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck’ vastgesteld. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. 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.

Voor het thema Wonen en Leven is in de structuurvisie opgenomen:

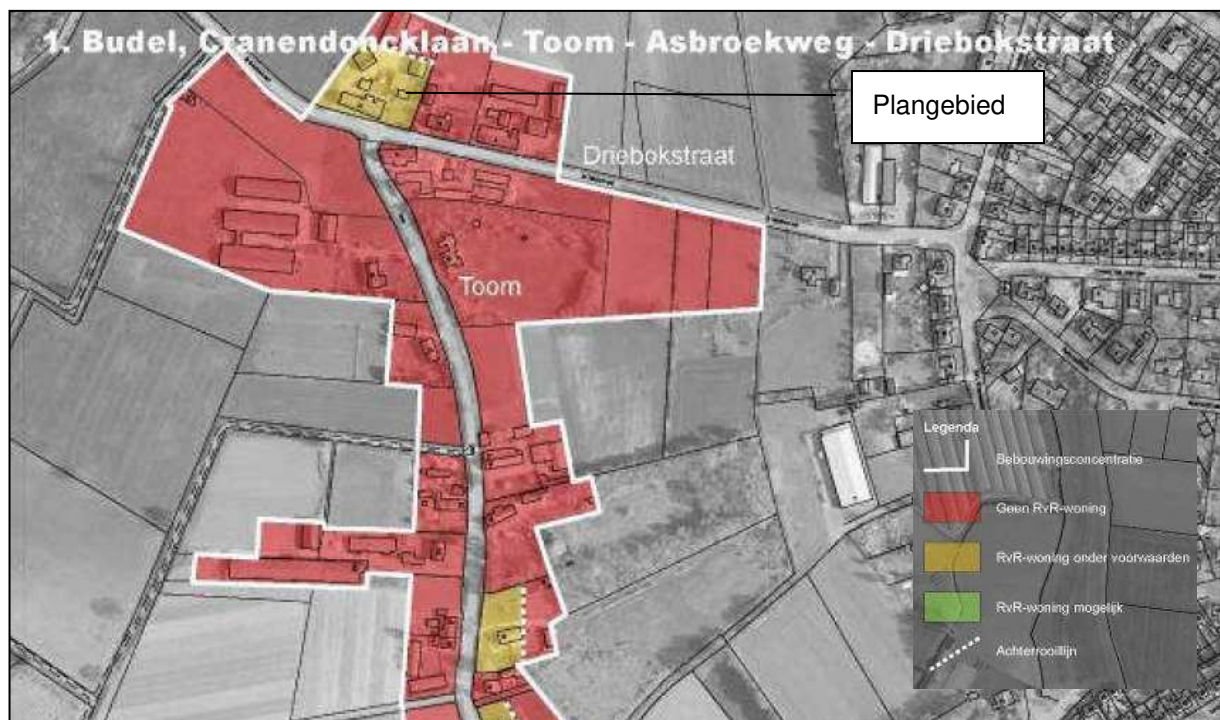
“Cranendonck is een heerlijke plaats om in te wonen en te verblijven. De gemeente zet zich in om te komen tot een rustieke fijne leef- en woonomgeving. Alle zes de kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken, dit geldt ook voor de bebouwingsconcentraties in

het buitengebied. Stuk voor stuk dragen alle kernen levendigheid uit doordat er altijd wel iets gebeurt en door de aanwezigheid van het grote verenigingsleven. Voor jong en oud zijn er geschikte woningen omdat in iedere kern het woningaanbod gevarieerd is. Hierdoor behoudt Cranendonck haar charme."

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie en ziet toe op omzetting van een bestaande woning van een bedrijfswoning naar een burgerwoning met in pandige statische opslag in bestaande gebouwen. Leegstaande bebouwing wordt herbenut en overtollige bebouwing wordt gesloopt. De beoogde herontwikkeling draagt bij aan de realisatie van een rustieke fijne leefomgeving en past binnen de kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

3.3.3 Visie bebouwingsconcentraties

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Cranendoncklaan-Toom-Asbroekweg-Driebokstraat'. De bebouwingsconcentratie ligt evenwijdig aan de grens met België en de westgrens van de bebouwde kom van Budel. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Visie bebouwingsconcentraties waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 11: Uitsnede gebiedsvisie bebouwingsconcentraties waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Tussen de landsgrens en de bebouwingsconcentratie is het buitengebied open. De ruimte aan de oostkant van de bebouwingsconcentratie wordt omsloten door de bebouwing van de kern en de bebouwingsconcentratie. Deze bijzondere ruimtes worden gebruikt als uitloopgebied van Budel. Het noordelijke gebied bestaat uit twee waardevolle bolle akkers. De bebouwingsconcentratie is hier redelijk dicht en wordt naar het zuiden meer open. Door sloop van de overtollige bebouwing op het perceel ontstaat zicht op het achterliggende landschap en wordt hiermee een kwaliteitsslag binnen de bebouwingsconcentratie behaald. Het plangebied is aangeduid als 'Ruimte voor Ruimte woning onder

voorwaarden'. Wegens het in ongebruik raken van de locatie voor de veehouderij kan de locatie zelf niet deelnemen aan de regeling.

3.3.4 Woonvisie 2012 – 2022

De gemeente Cranendonck heeft in 2012 een geactualiseerde woonvisie vastgesteld; 'Woonvisie 2012–2022'. De nieuwe door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie biedt een kader voor de verdere uitvoering van woningbouwplannen in de periode 2012 - 2022. Het is de basis voor onderhandelingen met corporaties, projectontwikkelaars en particuliere initiatiefnemers. Daarnaast geeft het de richting aan op het gebied van wonen voor nieuwe beleidsdocumenten. Om het gewenste beeld binnen de gemeente te kunnen realiseren en rekening te houden met de ontwikkelingen heeft de gemeente Cranendonck de volgende beleidsdoelen gesteld:

1. Behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
2. Een goede vestigings- en leefomgeving voor categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
3. Kwaliteit en duurzaamheid zijn uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen;
4. Iedere kern behoudt haar eigen karakter.

De herbestemming leidt niet tot toevoeging van een woning. Door herbestemming van een voormalige agrarisch bedrijf naar een passende herbestemming, zijnde een woonbestemming wordt een toekomstbestendige en kwalitatief hoogwaardige bestemming gerealiseerd.

3.3.5 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft op 22 juni 2016 met vaststelling van de visie 'Omdenken in Cranendonck' de kader 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 wordt geen nieuwe woning toegevoegd, maar wordt een bestaande agrarische bedrijfslocatie herbestemd.

2. *Ruimtelijke kwaliteit*

Op locatie wordt ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd door sloop van overtollige bebouwing.

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

Op locatie wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van ongewenste leegstand. Een voormalige agrarische bedrijfsbestemming krijgt een passende hergebruiksfunctie.

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

Met de beoogde herbestemming kan een rustende boer op eigen perceel blijven wonen. Hiermee kan een bewoner op leeftijd in de eigen omgeving blijven wonen. Dit draagt bij aan het bedienen van een specifieke doelgroep.

5. *Bijdrage aan sociale cohesie*

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als "het stimuleren van ontmoeten en delen". De her te bestemmen woning is een reguliere vrijstaande woning gelegen in het buitengebied van Budel. En draagt daardoor niet bij aan de sociale cohesie.

6. *Bijdrage aan duurzaamheid*

Met deze herbestemming wordt geen nieuwe woning toegevoegd, maar een bestaande woning herbestemd.

De ontwikkeling past binnen de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'.

4 TOEPASSING VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

4.1 Wijzigingsbevoegdheid voor herbestemming

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak. Tevens is een gedeelte van het bouwvlak bestemd als 'Agrarisch' (zonder bouwvlak). De herbestemming van de agrarische bedrijfsbestemming (het bouwvlak) naar een woonbestemming is middels toepassing van een opgenomen wijzigingsbevoegdheid mogelijk. In deze paragraaf wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden zoals genoemd in de wijzigingsbevoegdheid die in het bestemmingsplan is opgenomen. Hierna is de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.9.5 van het bestemmingsplan opgenomen.

3.9.5 Wijziging t.b.v. inpandige statische opslag

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

- a. aangetoond dient te worden dat agrarisch hergebruik voor de desbetreffende locatie niet aannemelijk is;*
- b. de wijziging is niet toegestaan op locaties waar sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken', de regeling 'Ruimte voor Ruimte' of de regeling 'Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck';*
- c. de wijziging is niet toegestaan binnen de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';*
- d. voor de wijziging naar de woonfunctie gelden de voorwaarden als opgenomen in 3.9.3;*
- e. het hergebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving;*
- f. als belangrijke voorwaarde voor hergebruik geldt dat hergebruik plaatsvindt binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;*
- g. voor de inpandige statische opslag is een vloeroppervlakte van maximaal 1.000 m² toegestaan; overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dient te worden gesloopt, tenzij het cultuurhistorisch waardevolle panden betreffen;*
- h. de opslag mag niet plaatsvinden in kassen;*
- i. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;*
- j. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*
- k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;*
- l. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*
- m. detailhandel is niet toegestaan;*
- n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1. en 3.2 omschreven doeleinden;*

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

4.2 Toets wijzigingsbevoegdheid voor herbestemming van het plangebied

4.2.1 Inleiding

Hierna wordt de beoogde herbestemming van de langgevelboerderij aan Driebokstraat 12 te Budel per voorwaarde uit de wijzigingsbevoegdheid nader toegelicht.

4.2.2 Agrarische hergebruik niet aannemelijk

De locatie aan Driebokstraat 12 is al enige tijd niet meer in gebruik voor de veehouderij. Hergebruik van deze locatie is niet aannemelijk. De locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie en in de directe nabijheid van het plangebied zijn woonbestemmingen gelegen.

4.2.3 Niet toepasbaar op locaties waar sloop plaatsvond

Binnen het plangebied heeft niet eerder sloop plaats gevonden. Er is geen gebruik gemaakt van de regelingen 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken', 'Ruimte voor Ruimte' of 'Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck'.

4.2.4 Niet toepasbaar in een landbouwontwikkelingsgebied

Het plangebied is niet gelegen binnen de (inmiddels op provinciaal ingetrokken aanduiding) landbouwontwikkelingsgebied, maar is aangeduid als gelegen in een extensiveringsgebied.

4.2.5 Voorwaarden voor wijziging naar woonfunctie

De voorwaarden voor wijziging naar een woonfunctie worden nader toegelicht in paragraaf 4.3.

4.2.6 Hergebruik voor inpandige statische opslag dient te passen in de omgeving

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie met een hoge dichtheid aan bebouwing rondom de kruising Berg-Toom-Driebokstraat. De her te benutten bebouwing is gelegen achter de woning aan Driebokstraat 12, op enige afstand daarvan. Het handhaven en hergebruik van de bebouwing past in de omgeving.

4.2.7 Uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan

Het hergebruik vindt plaats binnen de bestaande bebouwing. Dit wijzigingsplan ziet niet toe op een uitbreiding van de bebouwing. Dit is ook verankerd in de regels van dit wijzigingsplan. De omvang aan toegestane bebouwing, zijnde de resterende bebouwing, is hierin begrensd.

4.2.8 Maximum omvang aan omvang statische opslag

De her te gebruiken opstallen hebben een gezamenlijke omvang van 675 m². Hiermee blijft de omvang onder de maximaal toegestane omvang van 1.000 m². Er wordt één bedrijfsgebouw met een omvang van 150 m² gesloopt. Er is geen sprake van de aanwezigheid van cultuurhistorische panden binnen het plangebied.

4.2.9 Geen opslag in kassen toegestaan

Binnen het plangebied zijn geen kassen aanwezig. Er vindt geen statische opslag binnen kassen plaats.

4.2.10 Geen opslag buiten bebouwing toegestaan

Opslag met niet plaatsvinden buiten de twee te behouden bedrijfsgebouwen. Dit is ook verankerd in de regels van dit wijzigingsplan. Alleen in pandige opslag is toegestaan.

4.2.11 Geen belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven

Uit deze toelichting blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot extra belemmeringen voor bedrijfsontwikkelingen voor omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit milieu- en dierenwelzijnswetgeving. Dit is nader toegelicht in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

4.2.12 Woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast

De herbestemming leidt niet tot aantasting van het woon- en leefmilieu van de omgeving. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen worden niet onevenredig beperkt. Dit is nader toegelicht in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

4.2.13 Verkeersaantrekkende werking moet passen bij ontsluitingssituatie

Het plangebied is middels twee inritten ontsloten aan de Driebokstraat. Dit betreft één inrit gelegen ten oosten van de boerderij en één inrit gelegen ten westen van de boerderij. De verkeersaantrekkende werking bestaat uit verkeer dat goederen die gestald staan komen halen en brengen. Dit betreft in het geval van statische opslag met name autoverkeer al dan niet met aanhanger. Deze verkeersaantrekkende werking past bij de ontsluitingssituatie binnen het plangebied. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Het plangebied biedt hiervoor de ruimte.

4.2.14 Detailhandel is niet toegestaan

Binnen het plangebied is sprake van in pandige statische opslag. Er is hierbij geen sprake van detailhandel. Dit is in de regels van dit wijzigingsplan dan ook uitgesloten.

4.2.15 Geen onevenredige aantasting bestemmingsplandoeleinden

De beoogde herbestemming leidt niet tot aantasting van de doeleinden die artikel 3.1 en 3.2 van het bestemmingsplan Buitengebied zijn opgenomen. Er is geen sprake van toename van bebouwing. Overtollige bebouwing wordt gesloopt en er is geen sprake van in gebruik name van extra gronden. De beoogde functie past binnen de omgeving.

4.2.16 Regels voor 'Wonen' worden van toepassing verklaard met toevoeging van de aanduiding 'opslag'

In dit wijzigingsplan zijn de regels van de bestemming 'Wonen' overgenomen uit de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' en is de aanduiding 'opslag' toegevoegd ter plaatse van de te behouden bedrijfsgebouwen. Ter verankering van de sloop van de overtollige bedrijfsbebouwing is een kaart met de te slopen bebouwing toegevoegd aan de regels. Waar noodzakelijk zijn de regels aangepast aan de SVBP2012.

4.3 Voorwaarden voor wijziging naar woonfunctie

4.3.1 Inleiding

In de wijzigingsvoorwaarden is opgenomen dat de regels, opgenomen in artikel 3.9.3 van eveneens van toepassing zijn. Dit betreft de navolgende voorwaarden:

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

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

3. *een grotere oppervlakte kan niet worden toegestaan, indien op deze locatie sloop van bebouwing al heeft plaatsgevonden, sloop kan plaatsvinden in het kader van de 'Ruimte voor Ruimteregeling', sloopsubsidie is gekregen op basis van de 'Regeling Beëindiging Veehouderijtakken' of de regeling 'Tegenprestatie Buitengebied in ontwikkeling gemeente Cranendonck', of de sloop al op andere wijze is verzekerd;*
4. *de gesloopte oppervlakte mag slechts eenmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;*
 - k. *uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*
 - l. *voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;*
 - m. *er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;*
 - n. *de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1. en 3.2 omschreven waarden;*
 - o. *de regels van 'Wonen' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.*

De beoogde herbestemming wordt hierna getoetst aan deze voorwaarden.

4.3.2 Herhaalde voorwaarden

De in artikel 3.9.3 opgenomen voorwaarden en in de voorgaande paragraaf opgenomen voorwaarden zijn deels gelijklopend met de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.9.5. Dit betreft de voorwaarden genoemd in de leden a, b, i, n en o. De toets aan deze voorwaarden is terug te vinden in artikel 4.2.

4.3.3 Oppervlakte woning mag niet worden vergroot

De woning aan Driebokstraat 12 blijft ongewijzigd gehandhaafd en wordt niet vergroot met deze herbestemming.

4.3.4 Verschijningsvorm voormalige boerderij mag niet worden aangetast

De agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij blijft ongewijzigd en wordt hiermee niet aangetast.

4.3.5 De bestaande situering mag niet worden gewijzigd

De herbestemming ziet niet toe op her- of verbouw van de woning aan Driebokstraat 12. De voormalige bedrijfsbebouwing die wordt herbestemd voor in pandige statische opslag wordt op de verbeelding aangeduid. Hiermee is geen sprake van wijziging van de situering van de voormalige bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing.

4.3.6 Voorwaarden bij woningsplitsing

De leden f, g en h van de wijzigingsbevoegdheid zien toe op regels voor splitsing van de woning. De ontwikkeling leidt niet tot splitsing van de woning aan Driebokstraat 12 te Budel. Er is geen sprake van een gemeentelijk monument, Rijksmonument of beeldbepalend pand, zoals gedefinieerd in bijlage 2 van het bestemmingsplan.

4.3.7 Oppervlakte bijgebouwen bij woning

In de regels is verankerd dat de omvang aan bijgebouwen bij de woning niet meer dan 90 m² bedraagt. Er is sprake van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een omvang van 150 m². Deze tegenprestatie wordt ingezet in het kader van regels voor kwaliteitverbetering van het landschap en worden derhalve niet meer toegepast voor de sloop-bonus regeling, zoals opgenomen is in lid j van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.9.3.

4.3.8 Onderzoek bodemkwaliteit

Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk ten behoeve van de beoogde herbestemming. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn opgenomen in paragraaf 5.5 van deze toelichting.

4.3.9 Wet geluidhinder

Bij de herbestemming dient voldaan te worden aan de bepalingen krachtens de Wet geluidhinder. Er is geen sprake van toevoeging van een nieuw geluidgevoelig object. Er is geen sprake van woningsplitsing. De functie van de bestaande woning aan Driebokstraat 12 blijft ongewijzigd. Er wordt hiermee voldaan aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder. Dit is nader toegelicht in paragraaf 5.4 van deze toelichting.

4.3.10 Wet geurhinder en veehouderij en gemeentelijke geurverordening

Uit deze toelichting blijkt dat de herbestemming past binnen kaders van de Wet geurhinder en veehouderij en de gemeentelijke geurverordening. Dit is nader toegelicht in paragraaf 5.1 van deze toelichting.

4.4 Conclusie

Uit voorgaande toetsing blijkt dat er voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden in artikel 3.9.5 en artikel 3.9.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' bij herbestemming van het plangebied aan Driebokstraat 12 te Budel naar een woonbestemming herbestemming van twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen naar inpandige statische opslag.

5 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Geurhinder

5.1.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie.

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

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

5.1.2 Gemeentelijk beleidskader

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' en een evaluatie van deze gebiedsvisie 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. Hiermee geldt voor het plangebied een norm van 14 oue/m³.

5.1.3 Woon- en leefklimaat

De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Navolgende figuur geeft een beeld van de indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied, afkomstig uit de gemeentelijke geurgebiedsvisie.



Figuur 12: Achtergrondbelasting en leefklimaat ter plaatse van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 3-7 oue/m³. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De beoogde herbestemming is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.1.4 Belangen veehouderij en derden

Als gevolg van de beoogde herbestemming mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

De naar burgerwoning her te bestemmen woning binnen het plangebied heeft als bedrijfswoning onderdeel uitgemaakt van de intensieve veehouderij ter plaatse. Op deze woning is dan ook zowel in de huidige als in de beoogde situatie, artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Dit artikel luidt als volgt:

"In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. *ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en*
- b. *ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen."*

De bescherming van de woning ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden wijzigt niet door de herbestemming van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. De herbestemming van het plangebied belemmert eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dan ook niet meer dan nu het geval is. Het dichtstbijzijnde veehouderijbedrijf is gelegen op een afstand van meer dan 250 meter tot het plangebied. De voorgrondbelasting brengt geen belemmeringen mee voor de beoogde herbestemming. Ook is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat aanwezig.

5.2 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. In de juridische notitie 'Veehouderij en volksgezondheid; Mogelijkheden om volksgezondheidsaspecten mee te wegen bij vergunningverlening' van juni 2014 is geconcludeerd dat het aspect volksgezondheid dient te worden meegewogen in zowel het ruimtelijk als het milieuspoor. Door de rechter is uitdrukkelijk uitgesproken dat gezondheid als een onderdeel van het begrip milieu wordt gezien. Dit betekent dat risico's voor de volksgezondheid, die door het in werking zijn van een inrichting kunnen ontstaan, bij de beoordeling van de aanvraag moeten worden betrokken. Veehouderijen hebben zowel positieve als negatieve gezondheidseffecten op hun omgeving. Astma en neusallergie komen minder vaak voor bij mensen die in de buurt van veehouderijen wonen. Daarnaast hebben echter de uitstoot van fijnstof en endotoxinen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Op 30 april 2018 is de definitieve 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is' van kracht geworden. Beoordeeld dient te worden of een nader advies van de GGD noodzakelijk is bij een ruimtelijke ontwikkeling. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is'.

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. Uit onderzoeken is naar voren gekomen dat tot twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee vraagt men zich af men of woningbouwontwikkelingen binnen twee kilometer nog verantwoord zijn.

Met de beoogde herbestemming wordt geen nieuw gevoelig object opgericht. De naar burgerwoning her te bestemmen bedrijfswoning is reeds aanwezig. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in het kader van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' geen bezwaar. Met herbestemming van de bestaande woningen wijzigen de kaders voor de woningen niet in het kader van gezondheid. Het aspect 'gezondheid' is in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

5.3 Niet-agrarische bedrijvigheid

5.3.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 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 worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is, binnen een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

5.3.2 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn woonbestemmingen gelegen. Er zijn geen andere bedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied. Er worden geen voor geur gevoelige objecten toegevoegd. Het aspect Bedrijven en milieuzonering brengt geen belemmeringen met zich mee voor de beoogde herbestemming.

5.3.3 Bedrijvigheid binnen het plangebied

Binnen het plangebied vindt opslag plaats in bestaande bedrijfsgebouwen. Buiten de gebouwen is geen opslag toegestaan. Deze gebouwen waren daarvoor in gebruik ten behoeve van de varkenshouderij. Er geldt voor de activiteit inpandige statische opslag een aan te houden richtlijnafstand van 30 meter in het kader van geluid. De belendende woning aan Drieboekstraat 10 is gelegen op een afstand van 24 meter tot te behouden loods voor opslag. De milieucategorie voor opslag in gebouwen bedraagt categorie 2 en hiermee substantieel minder dan een milieucategorie voor de varkenshouderij (zijnde 4.1). Er kan afgeweken worden van de richtlijn bedrijven en milieuzonering. Het plangebied wordt herbestemd naar een woonbestemming. Er is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van bedrijven en milieuzonering.

5.4 Akoestiek

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder niet geldt 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. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.5 Bodem

5.5.1 Inleiding

De aanwezige bodemkwaliteit dient te passen bij het beoogde gebruik. Het plangebied wordt herbestemd naar een woonbestemming. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem.

5.5.2 Bodemonderzoeken

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd en heeft een bodemsanering plaatsgevonden. Hieronder zijn de bodemrapporten en de beschikking over de bodemsanering opgesomd:

- Verkennend bodemonderzoek, Lankelma, d.d. 20-12-2016;
- Nader bodemonderzoek, Lankelma, d.d. 21-11-2017;
- Verkennend asbestonderzoek, Archimil, d.d. 05-02-2018;
- BUS-melding, d.d. 06-02-2018;
- Evaluatie bodemsanering, Archimil d.d. 13-06-2018;
- Beschikking evaluatie bodemsanering, d.d. 20-06-2018.

Uit de bodemonderzoeken blijkt dat op een gedeelte van de locatie de grond sterk verontreinigd was met enkele zware metalen. Op het overige deel van de locatie zijn in de grond hooguit lichte verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel. Vervolgens heeft een bodemsanering plaatsgevonden. Uit het evaluatierapport blijkt dat de bodem voldoende is gesaneerd voor het gebruik 'wonen met siertuin'. Het bevoegd gezag Wet bodembescherming heeft over het evaluatierapport beschikt en de bodemsanering akkoord bevonden.

5.5.3 Conclusie

De milieukundige bodemkwaliteit vormt géén belemmering voor deze wijziging. Langs de perceelgrenzen zijn in de wanden van de saneringsput nog wel sterke verontreinigingen met lood, koper en zink in de grond achtergebleven. Deze verontreinigingen behoren niet tot de saneringslocatie en het wijzigingsgebied maar kunnen eventueel wel beperkingen opleveren voor bijvoorbeeld de het leggen van aansluitingen met kabels en/of leidingen.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 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).

5.6.2 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 herontwikkeling wordt geen gevoelig object gevestigd bij een provinciale- of Rijksweg en vormt derhalve geen bezwaar in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.6.3 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.

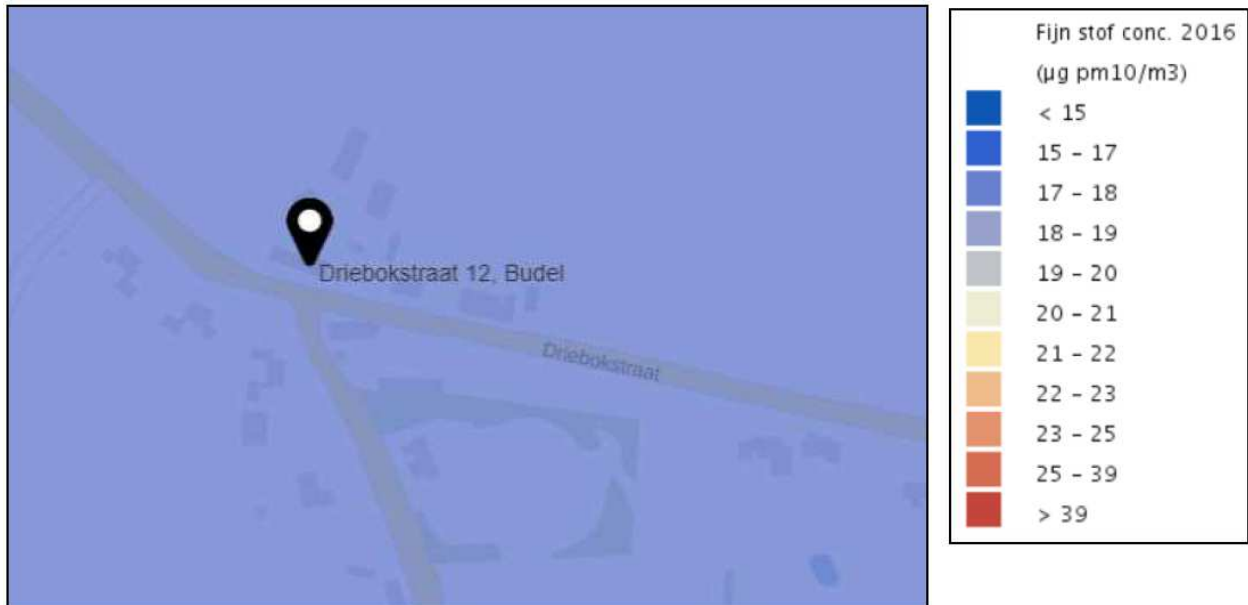
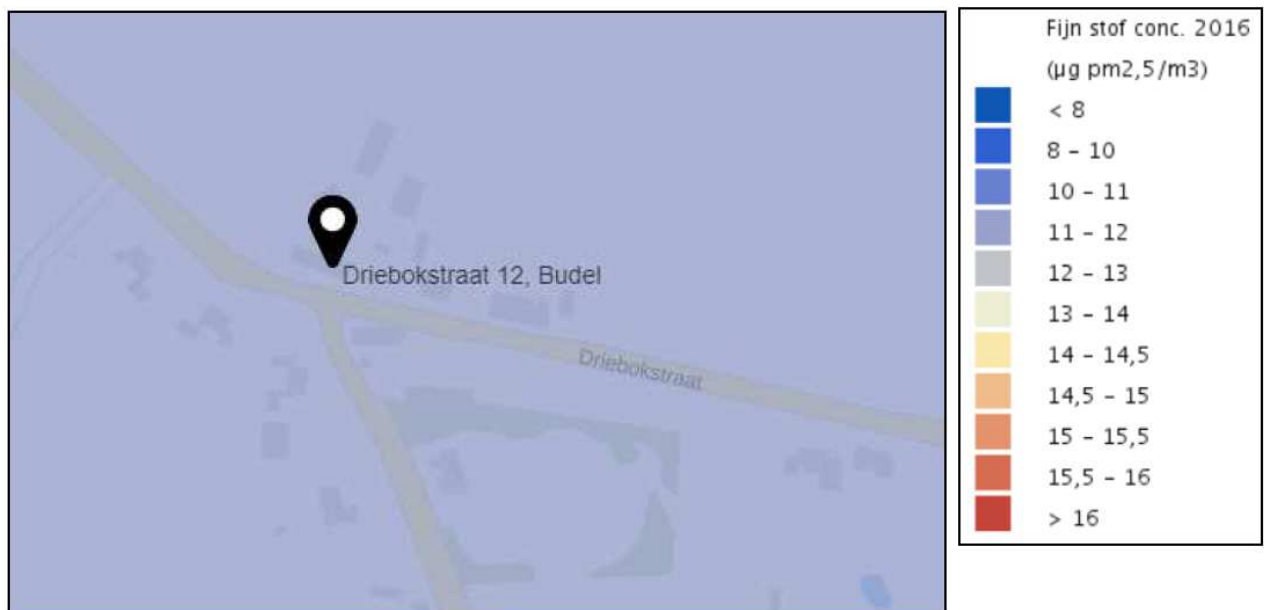
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of 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 wijzigingsplan 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.

5.6.4 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. 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 $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.

Figuur 13 Fijnstof 2016 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)Figuur 14: Fijnstof 2016 $\text{PM}_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 17-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is en dat er binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

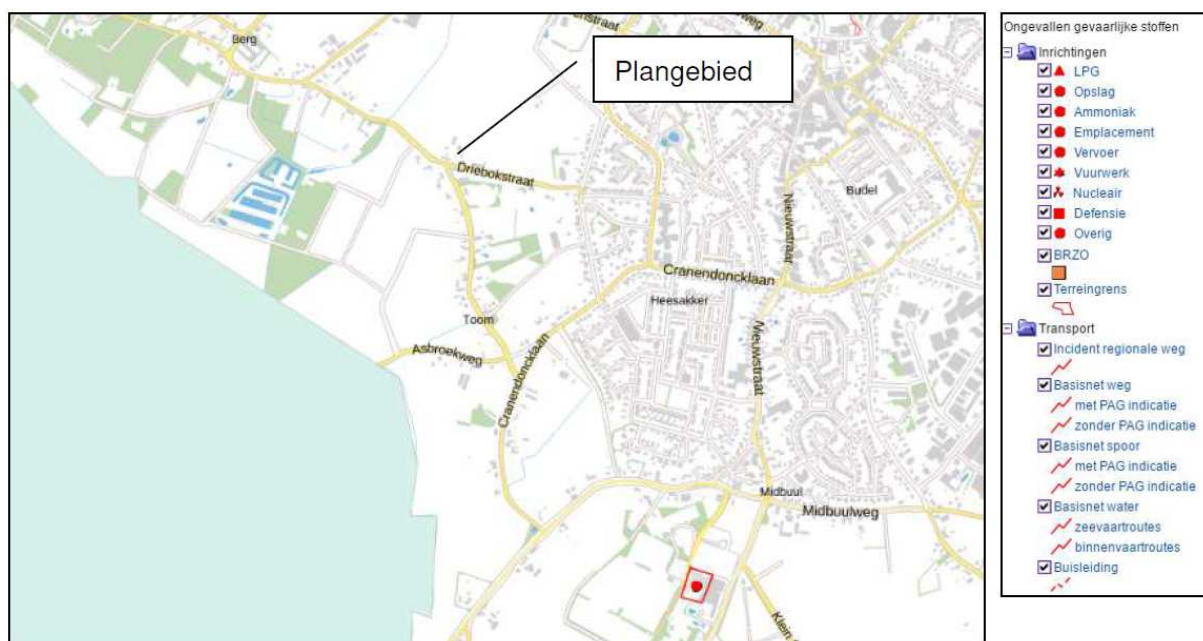
5.7 Externe veiligheid

5.7.1 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 en het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen. Deze aspecten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

5.7.2 Bedrijven

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



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

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn aangeduid in het kader van het aspect externe veiligheid. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied voor gevaar vanuit inrichtingen.

5.7.3 Transport

In de omgeving van het plangebied vindt geen gevaar van gevaarlijke stoffen plaats. Het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning naar een woning betreft het omzetten van een beperkt kwetsbaar object naar een kwetsbaar object. De ontwikkeling heeft omgekeerd ook geen belemmerende invloed op het bestaande vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Inleiding

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

5.8.2 Gebiedsbescherming

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

Het dichtst bij het plangebied gelegen Natura-2000 gebied betreft het gebied 'Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux', gelegen op een afstand van 2.400 meter tot het plangebied. De beoogde herbestemming ziet toe op herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming met statische opslag. Geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. De beoogde herontwikkeling heeft op een dergelijke afstand geen invloed op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied.

5.8.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een plan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

De beoogde herontwikkeling omvat de herbestemming van een bestaande voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming met ondergeschikt statische opslag. Om de herbestemming te realiseren wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Er vindt sloop plaats van één voormalig

bedrijfsgebouw met een omvang van 150 m². Deze sloop is zeer gering en heeft geen significante gevolgen voor flora of fauna tot gevolg. Er zijn dan ook geen flora en fauna waarden in het geding. Een flora en faunaonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

5.9 Water

5.9.1 Inleiding

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

5.9.2 Beleidskader

5.9.2.1 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' geeft de doelen van het waterschap weer 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. Overall 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.

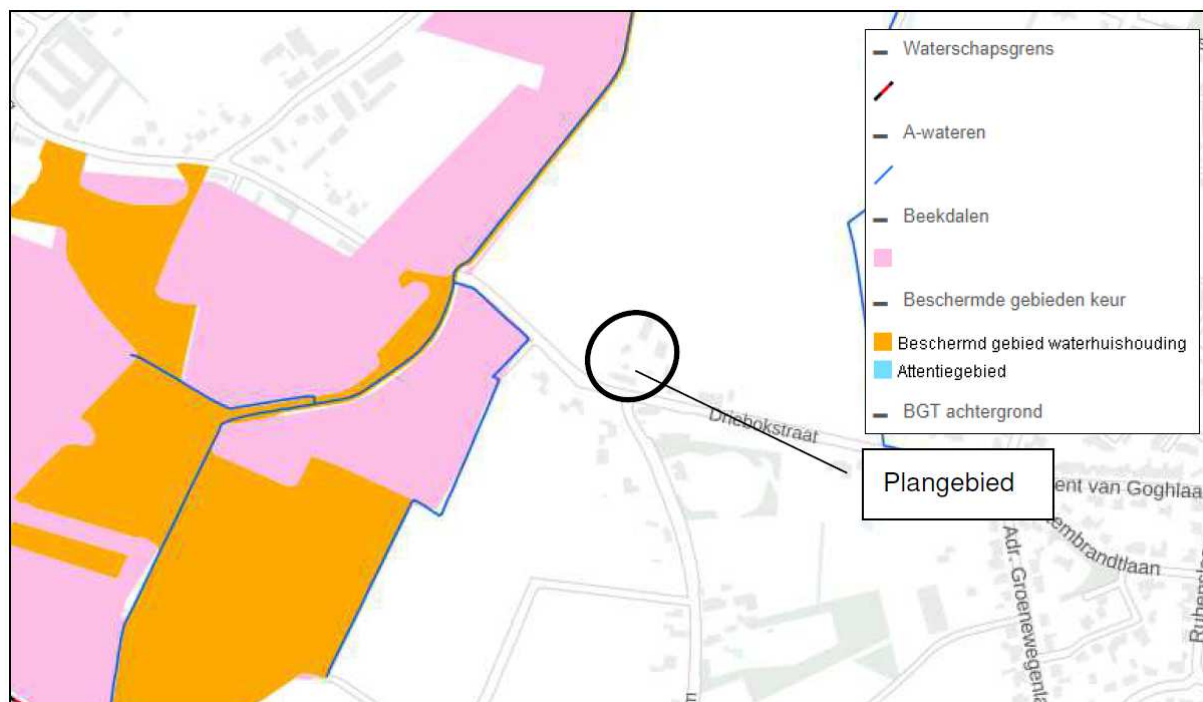
De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- 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.

5.9.2.2 Keur

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 op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in keurbeschermingsgebied. De herbestemming van het plangebied is in het kader van de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' dan ook geen bezwaar. Navolgende figuur geeft de situering van het plangebied ten opzichte van keurgebieden weer.



Figuur 15: Uitsnede keurkaart Waterschap De Dommel

5.9.2.3 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 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Ter plaatse van het plangebied vindt geen toename van verharding plaats. Eén bedrijfsgebouw met een omvang van circa 150 m² wordt gesloopt, waarmee sprake is van een afname van het verhard oppervlak. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Het hemelwater afkomstig van het bestaande verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. 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.

5.9.2.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

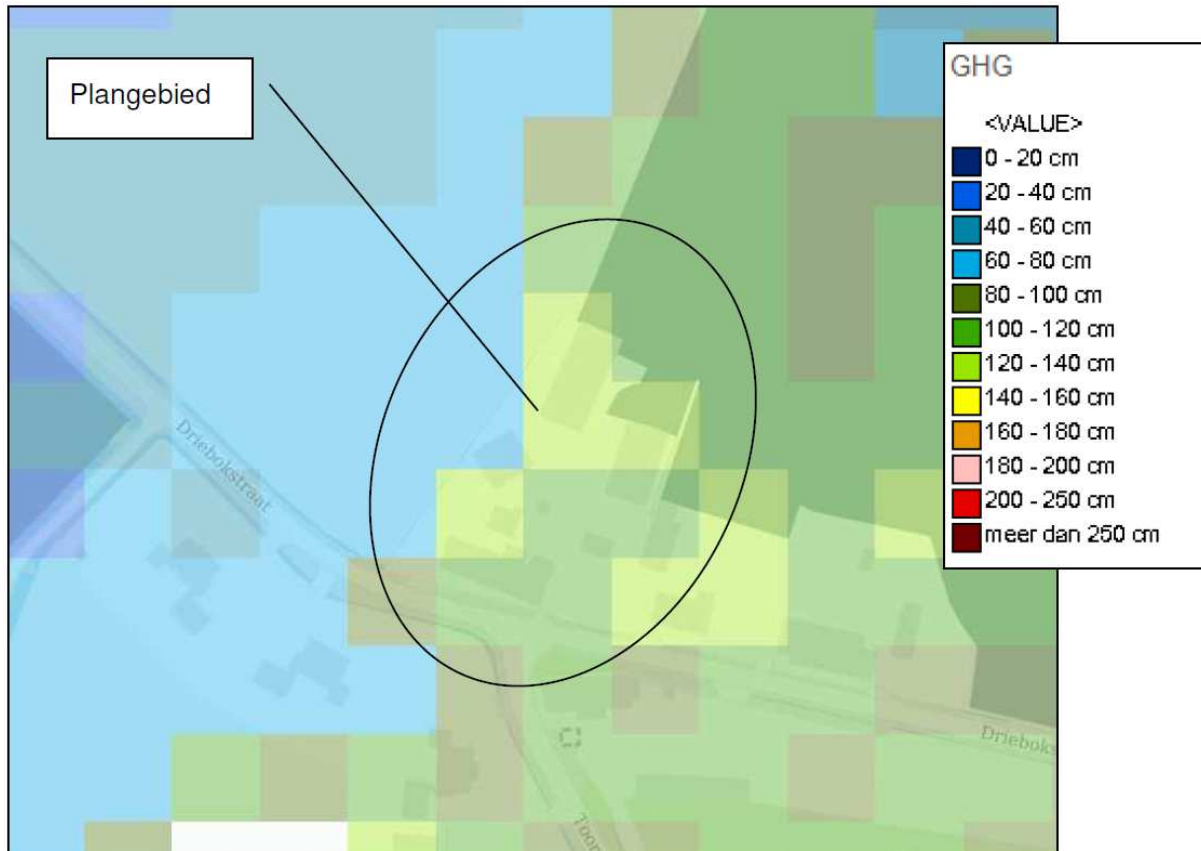
Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan beschrijft de gemeente Cranendonck voor de periode 2016 tot en met 2020 volgens welk beleid invulling wordt gegeven aan stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat. De hoofddoelstellingen in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan zijn:

- Doelmatig inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater;
- Doelmatig inzamelen en verwerken van hemelwater;
- Voorkomen dat grondwater de bestemming van een gebied structureel nadelig beïnvloedt.

Voor nieuwbouw geldt dat een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden waarbij een waterhuishoudingsplan opgesteld dient te worden. Uitgangspunt daarbij is dat voldoende drooglegging gegarandeerd kan worden ten aanzien van grondwater zodat men in en rond de woning 'droge voeten' houdt. Binnen het plangebied is geen sprake van nieuwbouw.

5.9.3 Waterparagraaf

Binnen het plangebied vindt een afname van verharding plaats. De ontwikkeling is hiermee hydrologisch neutraal. De bodem bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgronden bestaande uit grof zand (zEZ23). De GHG bedraagt circa 100 tot 140 cm-mv. Hiermee is het plangebied geschikt voor waterinfiltratie. Navolgende figuur geeft een kaart met de GHG ter plaatse van het plangebied.



Figuur 16: GHG ter plaatse van het plangebied

Voor wat betreft de omgang met hemelwater en afvalwater vinden geen veranderingen plaats.

5.9.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. 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-uitloegbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloegende 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.

5.10 Archeologie en cultuurhistorie

5.10.1 Inleiding

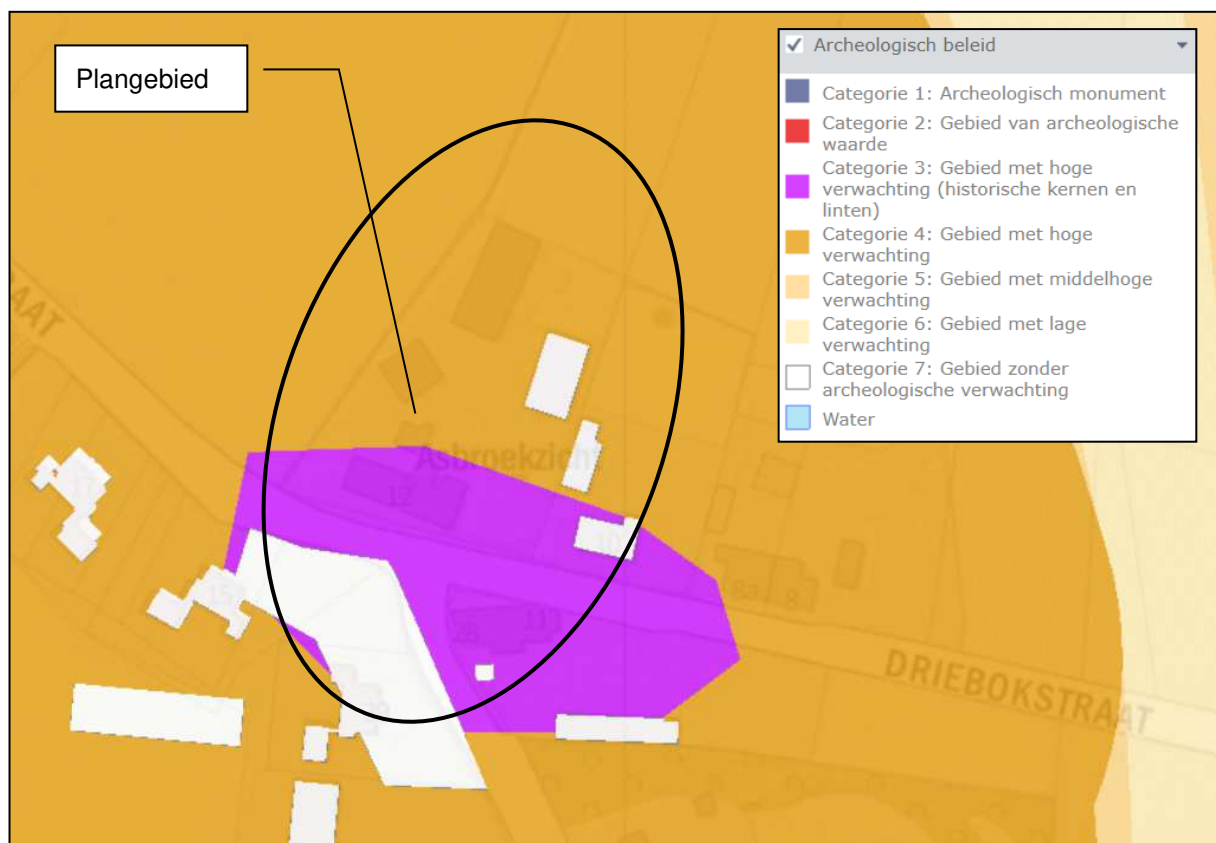
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op

verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.10.2 Beleidsplan Archeologisch monumentenzorg

Het 'beleidsplan Archeologisch monumentenzorg' beschrijft hoe de gemeente Cranendonck met het ruimtelijk erfgoed binnen de gemeente om wil gaan. 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. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 16: Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied aangeduid

Het plangebied is op de erfgoedkaart deels aangeduid als gelegen in 'Categorie 3' (Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kernen en linten) en deels als gelegen in 'Categorie 4' (Gebied met hoge verwachting). In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen

van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

De ontwikkeling leidt niet tot roering van nog ongeroerde gronden binnen het plangebied. De vigerende dubbelbestemming blijft ongewijzigd gehandhaafd zodat zeker gesteld blijft dat ook in de toekomst geen archeologische waarden verloren gaan.

5.10.3 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de gemeente Cranendonck zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden binnen de gemeente aangeduid. In de omgeving van het plangebied is één cultuurhistorisch waardevol pand gelegen. Dit betreft de beeldbepalende boerderij aan Driebokstraat 8. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen gevolgen voor aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving.

5.11 Mer-beoordeling

5.11.1 Aanleiding

5.11.1.1 Inleiding

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. De milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet Milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 7.2 Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan bepaalde in het Besluit m.e.r. opgenomen plannen en besluiten die verbonden zijn aan de eveneens in het Besluit m.e.r. weergegeven activiteiten. Het besluit m.e.r. bevat hiertoe bijlagen, waarbij vooral de onderdelen C en D van belang zijn. Onderdeel C beval activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r. verplicht is. Activiteiten, plannen en besluiten waarvoor een m.e.r.-beoordeling benodigd is staan in onderdeel D. Voor beide onderdelen worden per activiteit de drempelwaarden beschreven.
2. In artikel 7.2a Wm wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

5.11.1.2 Plan-m.e.r.-plicht vanwege Besluit m.e.r.:

Voor de beoogde herontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een m.e.r.-(beoordelings)plicht kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk m.e.r.-(beoordelings)plichtig is:

“D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer

aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.)”

Dit wijzigingsplan ziet toe op wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming met bedrijfswoning naar een burgerwoning met statische opslag. Het plan is niet plan m.e.r.-plichtig. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de drempelwaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten, een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.- beoordeling'. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Deze selectiecriteria zijn opgenomen in bijlage III bij de EU-richtlijn 2011/92/EU in art. 4, lid 3. Dit betreffende volgende selectiecriteria:

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project (en duur),*
- de cumulatie met andere projecten,*
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen,*
- de productie van afvalstoffen,*
- verontreiniging en hinder,*
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.*

2. Plaats van de projecten:

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik,*
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,*
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:*
 - a. wetlands*
 - b. kustgebieden*
 - c. berg- en bosgebieden*
 - d. reservaten en natuurparken*
 - e. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn)*
 - f. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;*
 - g. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid*
 - h. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang*

3. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking),*
- het grensoverschrijdende karakter van het effect*

- *de waarschijnlijkheid van het effect,*
- *de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.*

5.11.1.3 Plan-m.e.r.-plicht vanwege passende beoordeling.

Geconcludeerd kan worden dat voor het opstellen van een plan-MER als bedoeld in artikel 7.2a Wm geen aanleiding bestaat. Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied en ligt binnen een bebouwingsconcentratie nabij Budel. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden zijn geen negatieve effecten op het NatuurNetwerk Nederland en de Natura2000-gebieden te verwachten. Ook tijdelijke effecten tijdens de realisatiefase zullen niet aan de orde zijn. Significante gevolgen kunnen daarom worden uitgesloten.

5.11.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

5.11.2.1 Inhoudsvereisten beoordeling

Het doel van de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is op objectieve wijze informatie over mogelijke relevante milieugevolgen van de voorgenomen activiteit te verzamelen. Met deze informatie kan het bevoegd gezag een oordeel geven over de noodzaak van het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Een m.e.r.-beoordeling betekent dat er géén MER wordt opgesteld, tenzij er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het uitgangspunt is dus: 'Nee, tenzij...'. De belangrijke nadelige gevolgen moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. De kenmerken van de activiteit (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen).
2. De plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu).
3. De kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van effect).

Deze thema's worden in de navolgende hoofdstukken nader uitgewerkt.

5.11.2.2 Kenmerken van het project

Toetsingscriteria

Conform bijlage III van de EU-richtlijn dient in het bijzonder in overweging te worden genomen:

- de omvang van het project;
- cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

Omvang van het project

Dit wijzigingsplan heeft betrekking herbestemming van een bestaand agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning naar een burgerwoning met statische opslag. Er vindt sloop plaats met een omvang van 150 m². Het project betreft een project met een zeer geringe omvang.

Cumulatie met andere projecten

In de omgeving van het plangebied zijn géén grootschalige ontwikkeling bekend die zou kunnen leiden tot een stapeling (cumulatie) van milieueffecten.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. De ontwikkeling leidt niet tot het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Productie van afvalstoffen

Bij de voorgenomen activiteit worden geen stoffen, methoden of technologieën gebruikt waardoor afvalstoffen of emissies vrijkomen die een significant effect tot gevolg hebben. De sloop van het bijgebouw leidt in geringe mate tot het vrijkomen van afvalstoffen. Dit is echter in geringe omvang het geval.

Verontreiniging en hinder

Tijdens de realisatiefase is er wellicht enige hinder in de vorm van geluid en trillingen. Het (aannemers)bedrijf welke verantwoordelijk is voor de uitvoering van de sloop zal zich moeten houden aan de algemene wet- en regelgeving en de geldende milieuwetgeving.

Risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

In paragraaf 5.7 is toegelicht dat er geen belemmeringen zijn vanuit het plaatsgebonden en groepsrisico ten aanzien van inrichtingen, transportassen en buisleidingen.

5.11.2.3 Plaats van het plan/project

Toetsingscriteria

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn, moet in het bijzonder in overwegen worden genomen:

- het bestaande grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opname vermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de gevoelige gebieden, in dit geval Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000 en landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Het bestaande grondgebruik

Het plangebied is in gebruik als woning en tuin bij een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Er vindt sloop van een gebouw met een omvang van 150 m² plaats. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen worden gebruikt voor statische opslag. Het gebruik van de woning met tuin wijzigt niet.

Natuurlijke hulpbronnen

Ter plaatse van het plangebied zijn geen relevante natuurlijke hulpbronnen die bijdragen aan het plan dan wel een effect hebben op het project.

Opname vermogen/ gevoeligheid van het milieu

Uit de beoordeling van de planologisch relevante milieuaspecten komt naar voren dat het planvoornemen deze aspecten niet belemmert.

5.11.2.4 Kenmerken van de potentiële effectenToetsingscriteria

Bij de potentiële effecten van het project wordt voor zover relevant gekeken naar:

- het bereik van het effect;
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het project.

De mogelijke milieueffecten worden, indien aan de orde aan de hand van de verschillende relevante thema's beschreven. Vanwege de aard van de ingreep wordt nader aandacht besteed aan de potentiële (milieu)effecten die kunnen optreden.

Toets van het plan aan de criteria

Het bereik van het effect betreft de zeer nabije directe omgeving van het plangebied. Er is geen sprake van een grensoverschrijdende karakter van de ontwikkeling. Uit deze toelichting blijkt dat de kans op negatief effect op de omgeving zeer klein is. Hierna wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten	Doorlopen m.e.r.-procedure noodzakelijk
Bodem	Verwezen wordt naar paragraaf 5.5 van deze toelichting. Er zijn geen belemmeringen voor het beoogde gebruik.	Nee
Archeologie en cultuurhistorie	Verwezen wordt naar paragraaf 5.10 van deze toelichting. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden of archeologische waarden.	Nee
Water	Verwezen wordt naar paragraaf 5.9 van deze toelichting. Er is sprake van afname van het verhard oppervlak met een omvang van 150 m ² .	Nee
Natuur/Ecologie	Verwezen wordt naar paragraaf 5.8 van deze toelichting. De ontwikkeling heeft geen volgen voor natuur of ecologie.	Nee
Geluid	Verwezen wordt naar paragraaf 5.4 van deze toelichting. De ontwikkeling leidt niet tot toevoeging van een geluidgevoelig object.	Nee
Luchtkwaliteit	Verwezen wordt naar paragraaf 5.6 van deze toelichting. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit en heeft geen gevolgen voor het woon- en leefklimaat.	Nee

5.11.3 Conclusies en advies

In deze toelichting is in voldoende mate inzicht verschaft in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling. Gelet op de kenmerken van het plan, de locatie van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten moet worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het plangebied. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-(beoordelings)procedure of m.e.r.-procedure.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een wijzigingsplan 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.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

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

6.3 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 afwijkingmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch met Waarden - 1

Binnen het plangebied wordt het bestemmingsvlak voor de woonbestemming in overeenstemming gebracht met de kadastrale eigendom van eigenaar van de aanwezig woning. Hierdoor wordt in samenhang met de beoogde herbestemming een gedeelte van het plangebied bestemd als 'Agrarisch met Waarden – 1', conform de omliggende gronden.

6.4.2 Wonen

De bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, resterende bedrijfsgebouwen en siertuin worden bestemd als 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Per bestemmingsvlak wordt één woning met bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken toegestaan. Tevens is in de regels toegestaan dat inpandige statische opslag plaatsvindt tot een omvang van 675 m².

6.4.3 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Dit betreffen gebieden met een hoge verwachting wegens ligging in een historische kern of een historisch lint.

6.4.4 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Dit zijn gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

7 FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de toevoeging van één hoofdgebouw, waarmee de Grexwet niet van toepassing is. Met herbestemming van het plangebied wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een passende andere herbestemming. De gemeente Cranendonck is initiatiefnemer voor deze ontwikkeling. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het wijzigingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het wijzigingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7.3 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. Dit heeft niet geleid tot opmerkingen op dit plan.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan is conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerp.