

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN DE DALEN 2A TE MAARHEEZE GEMEENTE CRANENDONCK



Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 31 januari 2017

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	De Dalen 2a te Maarheeze
IMRO idn	NL.IMRO.1706.BPBG3033-VAS1
Versie eerste concept	Juni 2013
Versie vooroverleg	April 2015, aangevuld november 2015
Versie ontwerp	11 mei 2016
Versie vastgesteld	31 januari 2017
Opgesteld door	Bianca Göertz
Tweede contactpersoon	Marjon van den Heuvel

INHOUD

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	7
1.3	Doel van het bestemmingsplan	8
1.4	Vigerend bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	9
2.	PROJECTPROFIEL	10
2.1	Huidige situatie plangebied.....	10
2.1.1	Bedrijfsprofiel	10
2.1.2	Bebouwing plangebied.....	10
2.1.3	Inrichting plangebied	12
2.2	Toekomstige situatie plangebied	17
3.	INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	19
3.1	Landschappelijke structuur.....	19
3.2	Bebouwingsstructuur	19
3.3	Infrastructuur.....	19
4.	BELEIDSKADER	21
4.1	Relevant rijksbeleid.....	21
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.2	Provinciaal beleid.....	22
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	22
4.2.2	Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015).....	23
4.3	Gemeentelijk beleid	30
4.3.1	Structuurvisie Landelijke Klasse! 2024.....	30
4.3.2	Visie Cranendonck 2009-2024	30
4.3.3	Woonvisie 2012–2022.....	31
4.3.4	Welstandsbeleid gemeente Cranendonck.....	32
5.	PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN.....	33
5.1	Natuur	33
5.1.1	Toets aan de Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn.....	33
5.1.2	Flora en Faunawet	34
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	34
5.2.1	Archeologie	34
5.2.2	Cultuurhistorie.....	35
6.	MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN.....	36
6.1	Water	36
6.1.1	Inleiding.....	36

6.1.2	Beleid	36
6.1.3	Hydrologisch neutraal bouwen	39
6.1.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	39
6.2	Geurhinder	39
6.2.1	Inleiding.....	39
6.2.2	Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied	40
6.2.3	Voorgrondbelasting	40
6.2.4	Achtergrondbelasting	41
6.2.5	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	41
6.3	Bedrijven en milieuzonering.....	41
6.3.1	Inleiding.....	41
6.3.2	Bedrijf binnen het plangebied.....	41
6.3.3	Bedrijven in de omgeving van het plangebied.....	42
6.4	Geluidsaspecten	42
6.5	Luchtkwaliteit	42
6.5.1	Wet luchtkwaliteit	42
6.5.2	Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck	43
6.6	Bodemgesteldheid	43
6.7	Externe veiligheid	43
6.7.1	Inleiding.....	43
6.7.2	Bedrijven	44
6.7.3	Transport.....	44
6.8	Verkeer/infrastructuur en verkeerskundige beoordeling (mobiliteit en parkeren).....	45
7.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	46
7.1	Inleiding.....	46
7.2	Algemene toelichting verbeelding.....	46
7.3	Algemene toelichting regels.....	46
7.4	Toelichting bestemming.....	46
7.4.1	Bedrijf – Semi-agrarisch.....	46
7.4.2	Groen – Landschappelijke inpassing	47
7.4.3	Waarde – Archeologie 3.....	47
8.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	48
8.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....	48
8.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	48
9.	OVERLEG EN INSPRAAK.....	49
9.1	Inspraakprocedure	49
9.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	49
9.3	Zienswijzen	49
9.4	Procedure	49

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Verkennd bodemonderzoek, Mos Grondmechanica, kenmerk R5048310-HE_1,
 d.d. 16 december 2010
- Bijlage 2: Vaststellingsbesluit en ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is opdracht verleend voor het opstellen van dit bestemmingsplan 'De Dalen 2a te Maarheeze'. De locatie De Dalen 2a te Maarheeze is thans in gebruik en bestemd als Bedrijf-Semi-agrarisch. Het bedrijf kent de bestemming "Bedrijf-Semi-agrarisch" met de aanduiding 'hovenier'. Het bedrijf is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. Ter plaatse is een bebouwd oppervlak van 1.000 m² toegestaan. Het bouwvlak is voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', wat inhoudt dat op de bedrijfslocatie geen bedrijfswoning is toegestaan. Het bestemmingsplan biedt geen binnenplanse mogelijkheden die de realisatie van een bedrijfswoning op dit perceel mogelijk maken.

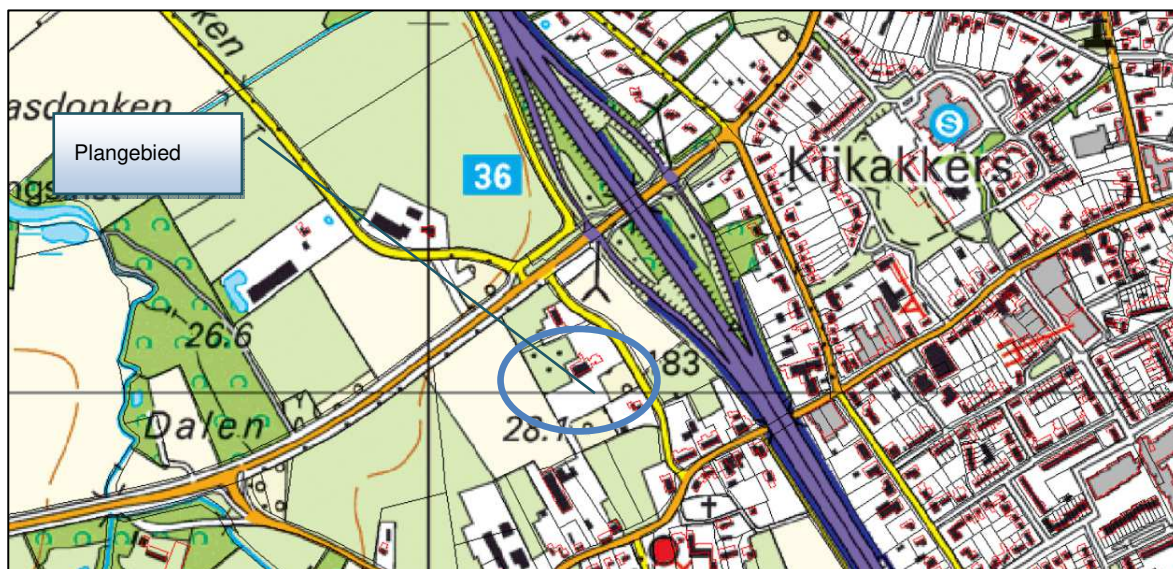
Het bedrijf dat gevestigd is aan De Dalen 2a te Maarheeze betreft een internationaal hoveniersbedrijf welke onder andere zorg draagt voor de aanleg en het onderhoud van (tropisch) groen in de bedrijven van Center Parcs. Het bedrijf telt momenteel 12 medewerkers. Vanwege de internationale activiteiten en de hiermee verbonden onregelmatige werktijden van verschillende ploegen (onder andere doordat adequaat op calamiteiten moet worden gereageerd) en de inzet van groenproducten en materialen is het bedrijf 24 uur per dag operationeel. De initiatiefnemer coördineert alle werkzaamheden en de planning op het perceel. Een bedrijfswoning is dan ook noodzakelijk voor het bedrijf.

Op 14 januari 2013 heeft adviseur van de initiatiefnemer een formeel verzoek ingediend voor het opstarten van een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor het plangebied teneinde de bewoning van het in 2011 gerealiseerde kantoorpand juridisch planologisch mogelijk te maken. Naar aanleiding van dit verzoek heeft de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck in de raadsvergadering van 2 april 2013 besloten medewerking te verlenen aan een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' teneinde een bedrijfswoning mogelijk te maken in het in 2011 vergunde en gerealiseerde kantoorpand van het bedrijf, onder voorwaarde dat de illegale bewoning van een gedeelte van het bedrijfspand uit 1995 wordt beëindigd.

Gedurende het opstellen van het bestemmingsplan bleek dat een deel van de bedrijfslocatie van initiatiefnemer niet als zodanig bestemd is, maar een agrarische bestemming heeft. Hierop is opnieuw een formeel verzoek ingediend bij de gemeenteraad. Bij besluit d.d. 10 maart 2015 heeft de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck ingestemd met het formeel verzoek van de initiatiefnemer voor het bestemmen van het gehele perceel van initiatiefnemer als 'Bedrijf – Semi-agrarisch' en 'Groen – Landschappelijke inpassing', conform het huidige gebruik, zonder hierbij meer bebouwingsmogelijkheden toe te staan. In navolging van beide raadsbesluiten is deze partiële planherziening opgesteld.

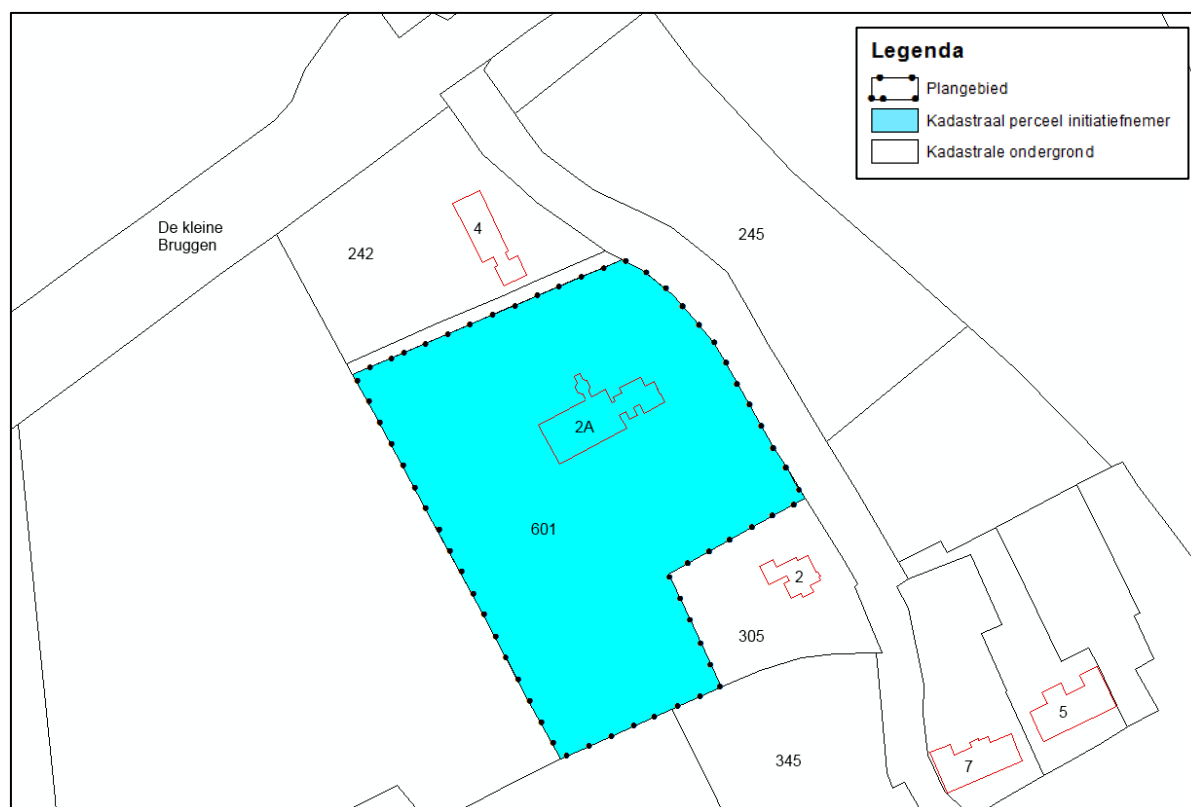
1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit een perceel aan De Dalen 2a te Maarheeze. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, ten westen van de kern Maarheeze. Navolgende figuur betreft een topografisch overzicht van het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 1: Ligging plangebied in de omgeving

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Maarheeze, sectie E nummer 601. Het plangebied heeft een oppervlakte van 14.200 m². Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kadastrale kaart van het plangebied en de omgeving weer.



Figuur 2: Uitsnede kadastrale kaart plangebied en omgeving

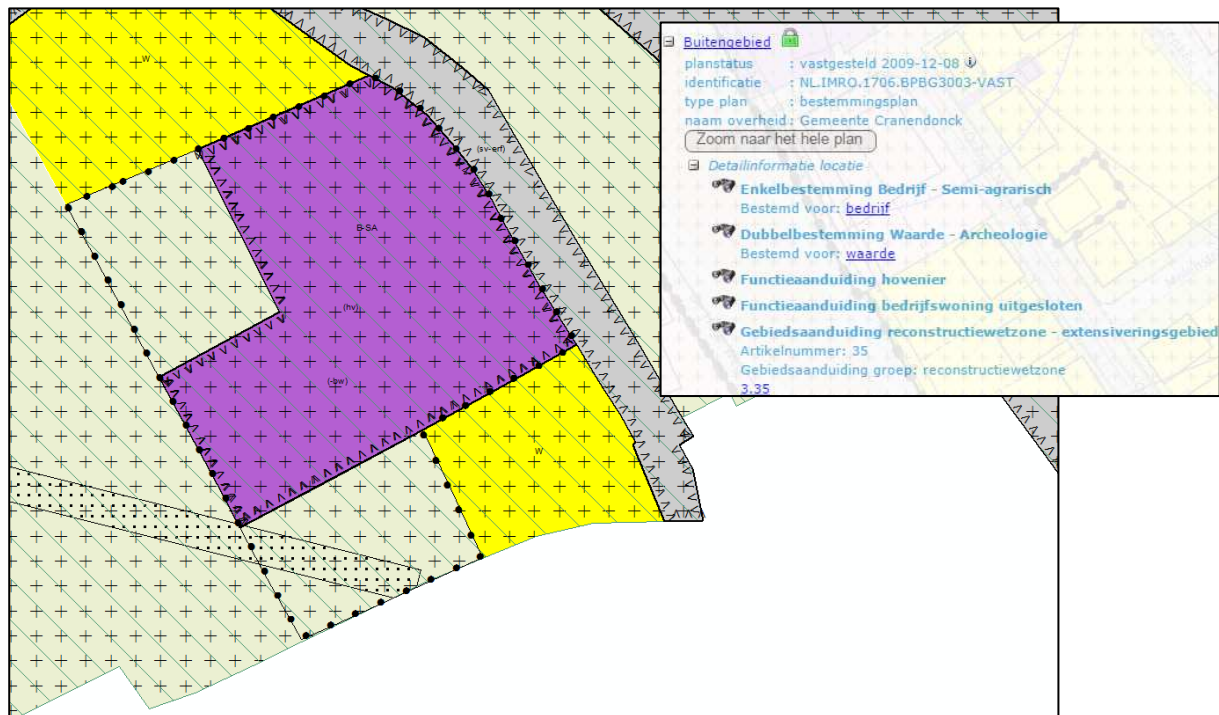
1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft het toevoegen van een bedrijfswoning op het perceel De Dalen 2a te Maarheeze, binnen een bestaand kantoorpand en het bestemmen van het gehele kadastraal perceel van de initiatiefnemer als bedrijfslocatie voor het hoveniersbedrijf, zonder hiermee meer bebouwingsmogelijkheden toe te staan, ten doel. Het bestemmingsplan 'De Dalen 2a te Maarheeze' bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De locatie aan De Dalen 2a te Maarheeze is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Cranendonck. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 8 december 2009, deels in werking getreden op 25 maart 2010 en onherroepelijk geworden op 8 februari 2012. Het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' brengt enkele wijzigingen aan in de bestemmingsregels. Dit bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 13 september 2011 en in werking getreden op 17 april 2012.

Het perceel is voorzien van de bestemmingen "Bedrijf-Semi-agrarisch" en "Agrarisch", de dubbelbestemming "Waarde Archeologie" en is voorzien van een de aanduiding "hovenier". Ter plaatse is een bebouwd oppervlak van 1.000 m² toegestaan. Het bestemmingsvlak is tevens voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", wat inhoudt dat ter plaatse geen bedrijfswoning is toegestaan. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse mogelijkheden die de realisatie van een bedrijfswoning en uitbreiding van het bedrijfsperceel mogelijk maken. De locatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan voor het plangebied

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat het integraal gebiedsprofiel. In hoofdstuk 4 worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de planologische relevante aspecten binnen het plangebied, met betrekking tot natuur en cultuurhistorie. Hoofdstuk 6 bevat alle milieuhygiënische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 7 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. Hoofdstuk 8 beschrijft de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de procedure.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Bedrijfsprofiel

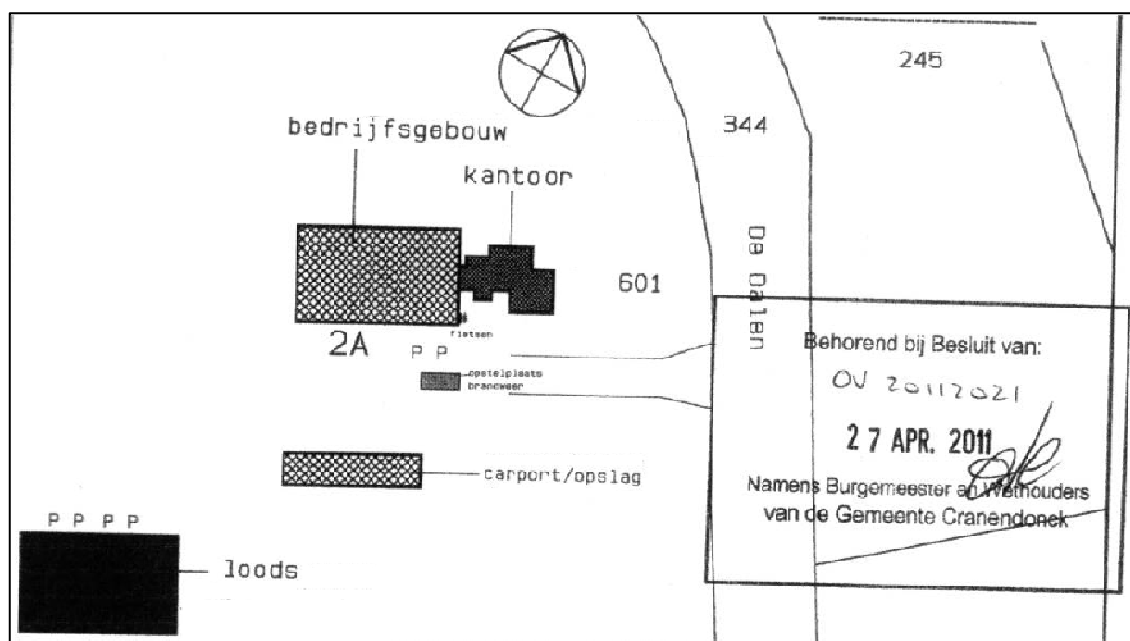
Binnen het plangebied is het bedrijf Rick Smits Total Green gevestigd. Dit bedrijf wordt sinds 1994 door de initiatiefnemer geëxploiteerd. Het bedrijf is uitgegroeid van een lokale hovenier tot een internationaal opererend allround bedrijf. Het bedrijf richt zich op allerlei hoveniersactiviteiten van ontwerp en aanleg tot nazorg. De werkzaamheden bestaan naast de aanleg en het onderhoud van beplanting in de aanleg van zaken zoals bestrating en verlichting, de bouw van schuttingen, poorten en ornamenten. Het betreffen hovenierswerkzaamheden voor zowel de particuliere als de zakelijke markt.

Het bedrijf heeft zich daarnaast gespecialiseerd in de aanleg en het onderhoud van tropisch groen. Het bedrijf verzorgt het tropisch groen voor Center Parcs op meer dan 25 parken in 5 landen. Daarnaast wordt door het bedrijf het tropisch groen verzorgd voor een aantal Landal Green Parks parken en een aantal dierentuinen. Sinds kort wordt ook de landschappelijke inrichting en aankleding van een aantal in ontwikkeling zijnde permanente bewoonde parken in Duitsland verzorgd.

De werkzaamheden op de vakantieparken en dierentuinen vinden met name plaats in de nachtperiode. De werkzaamheden dienen vóór opening van de parken in de dagperiode gereed te zijn. Dit betreft onderhoudswerkzaamheden, maar tevens ook zogenaamde werkzaamheden bij calamiteiten. Gecombineerd met de reguliere werkzaamheden leidt dit tot een bedrijf dat werkt met dag- en nachtploegen. De initiatiefnemer streeft ernaar om in nagenoeg alle gevallen aanwezig te zijn wanneer personeel aankomt of vertrekt. Hij geeft hierbij instructies en controleert of machines en voorraad in orde zijn. Tevens vindt bij terugkomst terugkoppeling plaats om vervolgens een nieuwe ploeg te kunnen aansturen. Bij het plaatsvinden van transporten naar het buitenland in de vroege ochtend worden de vrachtwagens veelal in de nacht geladen en klaargezet.

2.1.2 Bebouwing plangebied

Binnen het plangebied zijn twee bedrijfsgebouwen, een carport en is een kantoorruimte aanwezig. Navolgende figuur geeft een schematische weergave van de bebouwing op het perceel, afkomstig van de verleende bouwvergunning uit 2011.



Figuur 4: Schematische weergave van de bebouwing binnen het plangebied, bouwvergunning gemeente Cranendonck, 27 april 2011

De initiatiefnemer heeft in afwijking van de bestemming met medeweten van de gemeente Cranendonck in dit kantoor gewoond.

De eerste van de twee bedrijfsgebouwen is opgericht in 1995 en heeft een oppervlakte van 375 m². Dit bedrijfsgebouw wordt gebruikt voor de opslag van machines en hulpmaterialen. Navolgende figuur geeft een beeld van dit bedrijfsgebouw.



Figuur 5: Beeld van het bedrijfsgebouw op het perceel, opgericht in 1995

Het tweede bedrijfsgebouw ('loods' genaamd in de bouwvergunning) wordt gebruikt voor de opslag van machines en heeft een omvang van eveneens 375 m². Dit gebouw doet tevens dienst als autostalling. Binnen in dit gebouw zijn tevens de voorzieningen voor het personeel aangebracht. Er zijn onder meer een kantine, een vergaderruimte, toiletten en doucheruimten aanwezig. Navolgende figuur betreft een foto van dit in 2011 opgerichte bedrijfsgebouw met faciliteiten voor het personeel. Op de voorgrond op de foto is de carport/opslag tevens te zien.



Figuur 6: Beeld van het bedrijfsgebouw op het perceel, opgericht in 2011 met op de voorgrond de carport/opslag

Het kantoor is in 2011 opgericht. Dit kantoor doet momenteel als zodanig dienst en is tevens in gebruik als woonhuis voor de initiatiefnemer en zijn gezin. Dit gebouw is vast gebouwd aan het bedrijfsgebouw welke in 1995 was opgericht. Navolgende figuur geeft een foto van het kantoor weer.



Figuur 7: Beeld van het kantoor op het perceel, opgericht in 2011

2.1.3 Inrichting plangebied

2.1.3.1 Inleiding

Het plangebied heeft een omvang van circa 14.200 m². De inrichting en aankleding van het perceel zijn het visitekaartje van het bedrijf. Het perceel ziet er dan ook opgeruimd en tot in de puntjes verzorgd uit. De landschappelijke inpassing bepaalt de uitstraling van het bedrijf.

2.1.3.2 Landschappelijke inpassing van het bedrijf

De voorzijde van het bedrijf is ingepast met streekeigen beplanting. Door deze beplanting zijn de bedrijfsgebouwen en is de verharding niet zichtbaar vanaf de straatzijde. Navolgende figuur geeft een beeld van het bedrijf gezien vanaf De Dalen.



Figuur 8: Voorzijde van het plangebied gezien vanaf De Dalen

Het bedrijf is te bereiken via een poort. Door de poort wordt middels een inrit het bedrijf bereikt. Het kantoorgebouw is gelegen aan de rechterzijde van de inrit. Navolgende figuur geeft een beeld van de toegang tot het bedrijf.



Figuur 9: Beeld van de toegang tot het bedrijf vanaf De Dalen

Navolgende figuur geeft een beeld van inpassing van het kantoor.



Figuur 10: Beeld van de inpassing van het kantoor



Figuur 11: Landschappelijke inpassing op de bedrijfslocatie

2.1.3.3 Verharding en inrichting ten behoeve van bedrijfsvoering

Rondom de bebouwing is verharding aanwezig ten behoeve van het manoeuvreren van (vracht)auto's op het perceel en is een gedeelte van het perceel in gebruik ten behoeve van opslag van materialen en zand voor het hoveniersbedrijf. Navolgende foto's geven een beeld van de invulling van het perceel ten behoeve van opslag en manoeuvreerruimte.



Figuur 12: Opslagmogelijkheid voor bijvoorbeeld zand en grind



Figuur 13: Stalling van aanhangers en bedrijfsmaterialen en manoeuvreerruimte



Figuur 14: Stalling van bedrijfsmaterialen



Figuur 15: Foto van verharding ten behoeve van parkeren en manoeuvreren



Figuur 16: Foto van zandopslag op perceel

Tussen het plangebied en de buurpercelen is een riante inpassing aanwezig die ook verankerd wordt op de planverbeelding in de beoogde situatie.



Figuur 17: Inpassing bedrijfslocatie tussen bedrijfslocatie en De Dalen 2

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het doel van deze bestemmingsplanherziening is de toevoeging van een bedrijfswoning op het perceel binnen bestaande bebouwing. Het op het perceel aanwezige kantoor wordt planologisch omgezet naar bedrijfswoning. De aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' wordt hiermee van de verbeelding verwijderd. Er worden geen extra bebouwingsmogelijkheden geschapen.

De initiatiefnemer heeft er aanvankelijk sterk de voorkeur aan gegeven een nieuwe bedrijfswoning te realiseren op het linker perceelsgedeelte aan de linkerzijde van de oprit, gezien vanaf De Dalen richting het perceel. Omdat dit planologisch bij nader inzien minder goed haalbaar respectievelijk onhaalbaar blijkt, heeft hij gekozen voor omzetting van kantoor naar bedrijfswoning. De omzetting van kantoor naar bedrijfswoning heeft geen gevolgen voor de ontsluiting van het plangebied of het parkeren binnen het plangebied. In de regels zijn beperkingen gesteld aan de opslag van zand en andere materialen en het stallen van voertuigen.

Daarnaast wordt bestemming van het gehele perceel van de initiatiefnemer als Bedrijf – Semi-agrarisch en 'Groen – Landschappelijke Inpassing', conform het huidige gebruik beoogd, zonder hierbij meer bebouwingsmogelijkheden toe te staan. De landschappelijke inpassing van het bedrijf wordt hierbij verankerd in het bestemmingsplan. Navolgende figuur geeft een beeld van de situatie binnen het plangebied.



Figuur 18: Beeld van huidige gebruik van het perceel buiten bestemmingsvlak, dat na deze planprocedure binnen het bestemmingsvlak gelegen is

3. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

3.1 Landschappelijke structuur

De landschappelijke structuur van de gemeente Cranendonck onderscheidt zich in verschillende landschapseenheden. Aan de oostzijde van de gemeente liggen grote boscomplexen. Kenmerkend zijn de grote aaneengesloten bosgebieden. Verspreid door de gemeente liggen meerdere kleinere boscomplexen. Ten westen van het grote bosgebied liggen, aan de zuidzijde van de gemeente, heidegebieden. In het noordwesten van de gemeente komen enkele beekdalen voor, welke gekenmerkt worden door een strokenverkaveling en landschappelijke beplantingen. De beekdalen doorsnijden de oude bouwlanden welke met name rondom de kernen gelegen zijn.

De oude bouwlanden kenmerken zich door een kleinschalige, blokvormige, onregelmatige verkavelingsstructuur met een relatief besloten landschapsbeeld. In deze structuur zijn plaatselijk de oude open akkers te herkennen als relatief open gebieden met een gebogen belijning en een bol reliëf. De oostzijde van de gemeente wordt naast bosgebieden gekenmerkt door heideontginningen. Hier bestaat de structuur uit een grootschalige en rationele verkaveling. De blokvormige wegenstructuur wordt begeleid door wegbeplanting zodat het rechthoekige patroon van wegen en kavels in het landschapsbeeld zichtbaar is.

3.2 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Cranendonck zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Maarheeze, Soerendonk, Budel, Budel Schoot, Budel Dorplein en Gastel. De kern Maarheeze is zoals alle kernen in Cranendonck (behalve Budel-Dorplein) ontstaan als een esdorp. Oude akkercomplexen omringen de kern. In de loop van de tijd heeft Maarheeze zich flink uitgebreid, echter niet in relatie met de oorspronkelijke structuur van de kern. Doordat de uitbreiding vooral is bepaald door de ligging tussen de A2 en de spoorverbinding is er nauwelijks nog sprake van lintbebouwing langs akkercomplexen. Het plangebied is gelegen ten westen van de kern Maarheeze aan De Dalen, en wordt door de A2 van de kom gescheiden. Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van de kern Maarheeze.

3.3 Infrastructuur

Op het grondgebied van Cranendonck is de Rijksweg A2 gelegen. Bij Maarheeze sluit een ontsluitingsweg, welke via Soerendonk en Budel richting Hamont in België loopt, aan op deze Rijksweg. De overige wegen in het buitengebied van Cranendonck zijn te kwalificeren als een erftoegangsweg. Erftoegangswegen zijn wegen met een verblijfsfunctie, bestemd voor het toegankelijk maken van percelen. Erftoegangswegen hebben geen rijbaanscheiding en snel- en langzaam verkeer rijdt gemengd, hetgeen een relatief lage maximumsnelheid vereist. Doorgaand verkeer wordt bij voorkeur zoveel mogelijk geweerd. Het plangebied is gelegen aan De Dalen. Dit betreft een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom, waar 60 km/uur de maximaal toegestane snelheid betreft.

Ten oosten van de kern Maarheeze is de spoorwegverbinding Eindhoven-Weert gelegen. In het zuiden van de gemeente is de IJzeren rijen gelegen. Binnen de gemeente Cranendonck is tevens Luchthaven Kempen Airport gelegen. Binnen de gemeente zijn geen belangrijke waterverbindingswegen gelegen. Er zijn geen water-, spoor-, of luchtwegen gelegen in de directe nabijheid van het plangebied.

4. BELEIDSKADER

4.1 Relevant rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR 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 opgenomen 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 eenvoudiger 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. Het initiatief ziet op de realisatie van één bedrijfswoning op een bestaande bedrijfslocatie binnen een bestaand gebouw, zijnde een kantoor en het gebruik van het gehele perceel voor bedrijfsdoeleinden en landschappelijke inpassing. De beoogde ontwikkeling ziet niet op nationale belangen. Dit neemt niet weg dat door dit internationaal opererende bedrijf op microniveau wel wordt voldaan aan het doel zoals omschreven bij het eerste gedachtestreepje.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. 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. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen.

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebiet (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de ‘Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking’ (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) vallen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure onder het begrip ‘andere stedelijke voorzieningen’. Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestaand kantoorgebouw omgezet in burgerwoning en wordt een bedrijfsbestemming conform het huidige gebruik uitgebreid met een omvang van 1.579 m². Hierbij worden er geen bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijf gerealiseerd. Het bedrijf heeft met de beoogde bedrijfsuitbreiding ruimte voor opslag, manoeuvreren en parkeren.

In de Handreiking staat dat er geen ondergrens is bepaald voor wat een ‘stedelijke ontwikkeling’ is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Daar er geen bebouwingsmogelijkheden worden toegevoegd voor het bedrijf en het ruimtebeslag qua omvang beperkt is, kan de beoogde ontwikkeling niet worden geschaard onder een project van enige omvang. Derhalve dient onderhavige ontwikkeling niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. 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;
- 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;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening ruimte 2014 wordt hierna besproken.

4.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

4.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

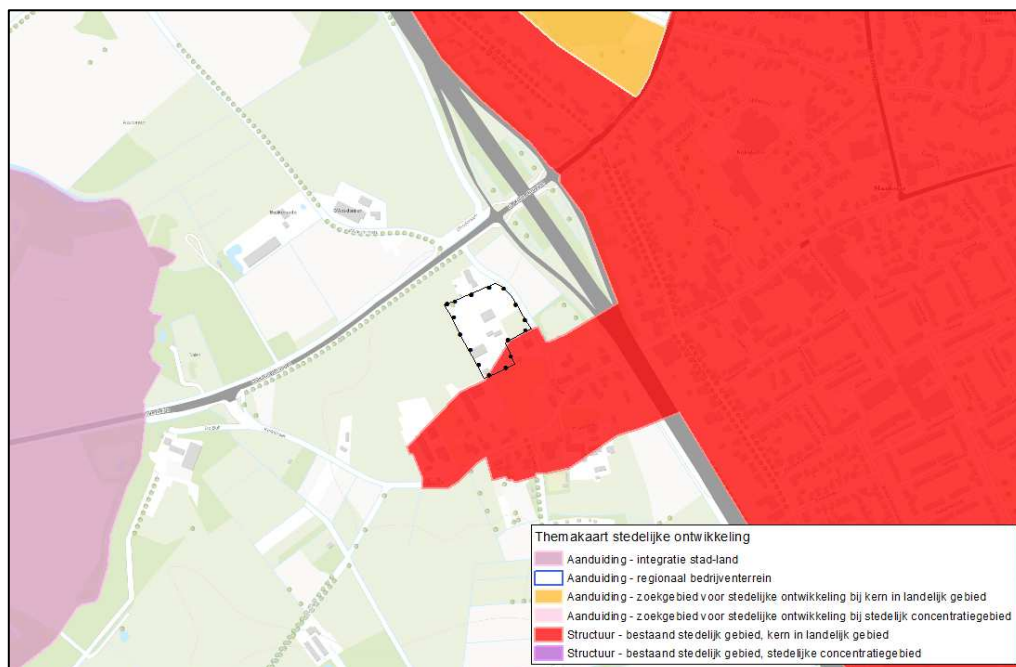
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna ook de Verordening ruimte genoemd, in werking getreden. Per 01-01-2016 is de geconsolideerde versie van kracht.

De Verordening ruimte bevat in grote lijnen de volgende onderwerpen:

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- de ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- intensieve veehouderij;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- de Ruimte voor Ruimte-regeling;

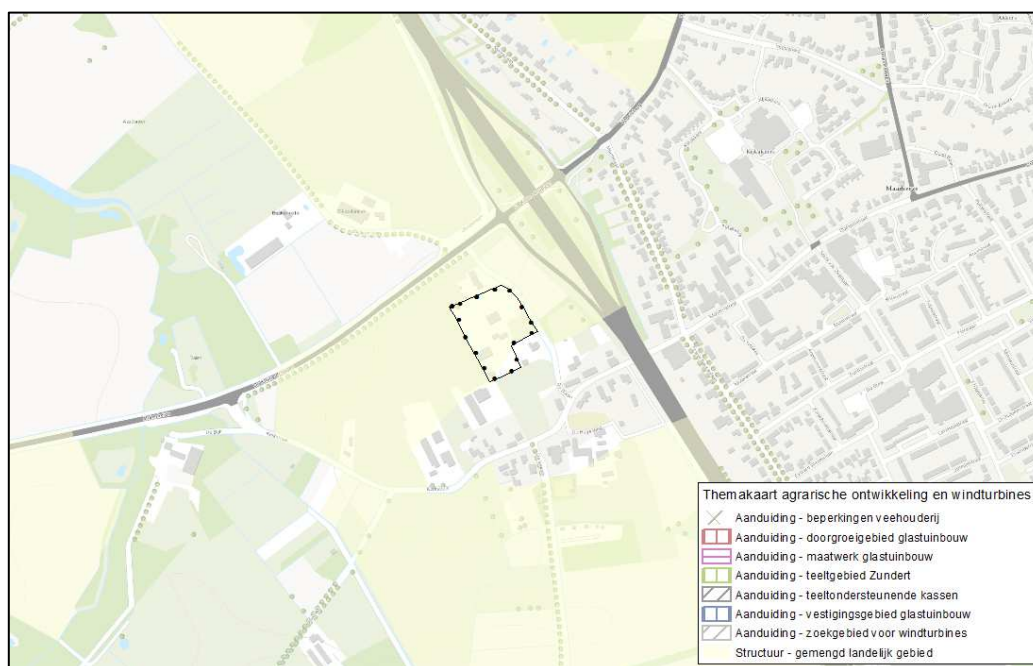
4.2.2.2 Zonering binnen de Verordening ruimte

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als deels gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Navolgende figuur geven een uitsnede van de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' uit in de Verordening ruimte voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 19: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is voor het overige gedeelte aangewezen als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen deze structuur wordt nieuwbouw van één of meer woningen of solitaire recreatiewoningen en zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen in principe niet toegestaan.



Figuur 20: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is niet aangeduid op de overige themakaarten in de Verordening ruimte.

4.2.2.3 Realisering van de bedrijfswoning

Een gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de structuur ‘bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’. Binnen deze structuur is een stedelijke ontwikkeling, dus de realisering van een bedrijfswoning, onder voorwaarde mogelijk. Het kantoorpand dat thans als bedrijfswoning wordt gebruikt is echter niet gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien de ligging van de strook ‘bestaand stedelijk gebied’ op het perceel is nieuwbouw van een bedrijfswoning niet wenselijk binnen deze strook (structuur). Een uitbreiding van de bebouwing eveneens niet. Met de legalisatie van de bedrijfswoning in een bestaand kantoorpand wordt tegemoet gekomen aan een gewenste ontwikkeling op een hiervoor geschikt perceelsgedeelte. Daarbij wordt het gedeelte van het plangebied welke is gelegen binnen de Structuur “Bestaand stedelijk gebied” bestemd tot ‘Groen – Landschappelijke inpassing’ waarmee voor de toekomst ontwikkeling van een bedrijfswoning op deze locatie wordt voorkomen. Voor het jaar 2016 wordt dit perceelsgedeelte aangeboden in het kader van de jaarlijkse kaartpassing/actualisatie van de Verordening ruimte

Volgens artikel 7.7 “Regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied” van de Verordening ruimte is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan ten behoeve van een op grond van de Verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwblok of bestemmingsvlak. Hieraan is als voorwaarde verbonden dat de toelichting van het bestemmingsplan welke voorziet in deze mogelijkheid een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
- de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, doch afgestoten bedrijfswoning;
- het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te verzekeren, onverlet het bepaalde in artikel 3.2 in verband met kwaliteitsverbetering van het landschap.

De noodzaak voor de bedrijfswoning is uiteengezet in paragraaf 2.1.1. van dit bestemmingsplan. Het bedrijf betreft een onderneming welke, door werkzaamheden in ploegen, 24 uur per dag in bedrijf is. Wegens maatwerk voor elk project is het van belang dat de initiatiefnemer de coördinatie van aankomst en vertrek van werknemers en materialen verzorgt. Daarbij bestaat een deel van de werkzaamheden uit werkzaamheden bij afroep wegens calamiteiten. De initiatiefnemer vertrekt dan direct op afroep naar de calamiteit. De werkzaamheden op locatie dienen meestal ook voor opening van de bedrijven gereed te zijn. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn dierentuinen en vakantieparken met diens zwembaden.

De noodzaak van de bedrijfswoning is niet het gevolg van een eerder aanwezige afgestoten bedrijfswoning. Voor het perceel is nooit een bouwvergunning voor een bedrijfswoning afgegeven. Bovendien betreft onderhavig initiatief niet de bouw, maar het juridisch planologisch mogelijk maken van een bedrijfswoning in een thans aanwezig bedrijfsgebouw (in dit geval het in 2011 vergunde en de gerealiseerde kantoorpand) van het bedrijf. De benodigde kwaliteitsverbetering wordt in navolgende paragrafen 4.2.3.4 en 4.2.3.5 verder uitgewerkt.

In artikel 3.3. van Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan in een specifiek geval, vanwege bijzondere omstandigheden, een ondergeschikte afwijking kan bevatten, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de algemene regel. De toevoeging van een bedrijfswoning is noodzakelijk voor de continuering van het bedrijf. Op grond van de Verordening ruimte zou deze bedrijfswoning gebouwd mogen worden in de zuidoostelijke hoek van het perceel, binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. De woning wordt echter niet gebouwd maar aangeduid door het kantoor aan de bedrijfsvoering te onttrekken en dit kantoor de functie bedrijfswoning toe te kennen. Dit kantoor is echter gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Per saldo kan met dit bestemmingsplan niet meer bebouwing binnen het plangebied worden toegevoegd. Het gedeelte van het perceel met de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' krijgt de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing', hiermee is verankerd dat ook hier in de toekomst geen bebouwing meer kan worden toegevoegd.

4.2.2.4 Vergroting van de bedrijfsbestemming

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor het vestigen of uitbreiden van niet (en semi-) agrarische bedrijvigheid in het buitengebied, op bestaande locaties. Een bestaande locatie wordt in de definities van de Verordening ruimte als volgt omschreven: "bouwperceel waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat". Het plangebied betreft een bestaande locatie zoals omschreven in de begrippen van de Verordening ruimte. In artikel 7.10 zijn in de Verordening ruimte regels opgenomen voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Hierna zijn de voorwaarden voor de beoogde ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte, zoals gesteld in artikel 7.10.

Artikel 7.10 Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

7.10.1 Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied, kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikel 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

Een bestaand bedrijf met een omvang van meer dan 5.000 m² kan in afwijking van deze bepaling onder voorwaarden uitbreiden. Dit wordt in lid 7.10.2 van het artikel nader toegelicht en getoetst. Het huidige bestemmingsvlak 'Bedrijf – Semi-agrarisch' heeft een omvang van 9.347 m². Het bestemmingsvlak krijgt een omvang van 10.918 m²;

b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;

De ontwikkeling in het plangebied draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengd landelijk gebied. Het grondgebruik van het semi-agrarisch bedrijf wordt nu geheel binnen het plangebied opgenomen. Het bedrijf is gelegen op een geschikte locatie daarvoor en met de beoogde herbestemming worden bestaande bedrijfsactiviteiten voor het bedrijf planologische verankerd;

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Er is geen sprake van de sloop van overtollige gebouwen. Het kantoorgebouw wordt herbestemd naar een bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing neemt niet toe met de beoogde herontwikkeling;

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

Het plangebied blijft middels dit bestemmingsplan bestemd als "Bedrijf – Semi-agrarisch" met de functieaanduiding 'hovenier'. Door de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten zijn de bedrijfsactiviteiten te karakteriseren als activiteiten categorie 2. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 6.3 van deze toelichting. Met dit bestemmingsplan wijzigen de bedrijfsactiviteiten niet;

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven. Er vinden geen wijzigingen met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten plaats;

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlak van meer dan 200 m²;

Er is geen sprake van een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlak van meer dan 200 m². Er vindt geen detailhandel plaats. Op grond van de regels is ondergeschikte detailhandel tot een omvang van 100 m² mogelijk;

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op de langere termijn past binnen de op grond van de verordening toegestane omvang;

De binnen het plangebied aanwezige bebouwing biedt ruimschoots de mogelijkheid de bedrijfsvoering uit te voeren. Deze ontwikkeling ziet niet op een bedrijfsuitbreiding. De gronden die reeds in gebruik zijn als bedrijfsbestemming wordt hiertoe bestemd en de kantoorfunctie wordt omgevormd naar een woonfunctie. Met deze ontwikkeling zijn alle gronden van de initiatiefnemer bij de bedrijfsbestemming betrokken. De landschappelijke inpassing van het perceel wordt verankerd in de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan. Hiermee wordt de locatie ook planologisch afgerond en begrensd;

i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling;

Middels dit bestemmingsplan wordt een bestaande locatie bestemd, waarbij het bestemmingsvlak voor het bedrijf wordt begrensd op een omvang van 10.918 m². Met de ontwikkeling wordt een deel van de bebouwing hergebruikt als bedrijfswoning;

7.10.2 In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:**a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;**

Het bestemmingsvlak voor het semi-agrarisch bedrijf heeft thans een omvang van 9.347 m². Het bestemmingsvlak wordt vergroot tot een omvang van 10.918 m² om de reeds jaren aanwezige opslagactiviteiten van het bedrijf op te nemen in het bestemmingsvlak. Deze activiteiten zijn in dit bestemmingsplan begrensd door het opnemen van de aanduiding 'opslag'. Er worden niet meer bebouwingsmogelijkheden toegestaan dan thans aanwezig. Hiermee staat de uitbreiding van het bedrijf in een redelijke verhouding tot het bestaand bestemmingsvlak;

b. Overeenkomstig toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;

Gezien de aard en activiteiten van het bedrijf ligt een vestiging van het bedrijf op een bedrijventerrein niet in de rede. Belangrijk voor de bedrijfsvoering van een hoveniersbedrijf is de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Binnen het bestemmingsvlak met een omvang van 10.918 m² is een bebouwd oppervlak toegestaan van maximaal 1.000 m². De noodzaak voor het grote bestemmingsvlak ligt in het feit dat het bedrijf naast bedrijfsbebouwing voldoende ruimte nodig heeft voor manoeuvreren en opslag en dat het bedrijf daarnaast op zeer ruime schaal landschappelijk wordt ingepast. Een hoveniersbedrijf past qua aard en activiteit niet op een bedrijventerrein;

c. De beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;

De netto oppervlakte van de bedrijfsbestemming is met een toename van 1.571 m² gering. De uitbreiding vindt direct aansluitend aan de bedrijfsbestemming plaats in de 'overhoeken' van het bedrijf op hetzelfde kadastraal perceel. De beoogde uitbreiding staat hiermee in redelijke verhouding op grond van artikel 3.1.

4.2.2.5 Regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik betekent dat er voor nieuwe ontwikkelingen eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Onderhavig initiatief ziet op omzetting van een kantoor naar een bedrijfswoning. De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (inclusief bedrijfswoning) blijft voor het perceel gelijk. Er vindt dus geen toename aan bebouwd oppervlak plaats. Dit is ook in de regels van dit bestemmingsplan verankerd. De ontwikkeling is dus een goed voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik. Er is sprake van een beperkte vergroting van de bedrijfsbestemming. Deze vergroting is noodzakelijk voor opslag en manoeuvreerruimte. De gronden zijn al tijden als zodanig in gebruik, maar niet eerder planologisch verankerd. De gronden zijn gelegen direct aansluitend aan de bedrijfsbestemming.

Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Het verdient de voorkeur de

landschappelijke kwaliteitsverbetering op eigen perceel te laten plaatsvinden. De kwaliteitsverbetering dient te worden zeker gesteld. Het perceel is thans landschappelijk goed ingepast. Deze landschappelijke inpassing wordt in dit bestemmingsplan verankerd en het beoogde beheer en onderhoud zal worden opgenomen in een anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemer wordt gesloten.

4.2.2.6 Uitwerking van de regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied

De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierna is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' weergegeven. Binnen het plangebied wordt een bedrijfswoning toegevoegd door omzetting van een bestaand bedrijfsgebouw. Daarnaast wordt het bestemmingsvlak vergroot ten behoeve van het opnemen van opslag- en manoeuvreerruimte op het perceel binnen het bestemmingsvlak. Er vindt geen toename van (mogelijkheden voor) een oppervlakte aan bebouwing plaats. Een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning heeft een toegevoegde waarde ten opzichte van een bedrijfsbestemming zonder bedrijfswoning. Voor herbestemming van het plangebied op grond van de Verordening ruimte is een tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

Met de beoogde herontwikkeling vindt een bedrijfsvergroting met een oppervlakte van 1.571 m² plaats. In samenhang hiermee wordt een gedeelte van het perceel met een omvang van 3.351 m² herbestemd naar een groenbestemming. Met de beoogde bedrijfsvergroting dient een inspanning voor de kwaliteitsverbetering plaats te vinden met een omvang van € 10.733,00. Navolgende tabel geeft een beeld van het huidige en beoogde bestemmingsplan en de te realiseren kwaliteitsverbetering hierbij.

BEREKENING TEGENPRESTATIE KWALITEITVERBETERING			
Huidige waarden en ondergronden	m ²	waarde/m ²	waarde
Bedrijf - Semi Agrarisch	9.347	€ 20,00	€ 186.940,00
Agrarisch	4.853	€ 7,00	€ 33.971,00
Totaal huidig	14.200		€ 220.911,00
Beoogde waarden en ondergronden	m ²	waarde/m ²	waarde
Bedrijf - Semi Agrarisch	10.918	€ 25,00	€ 272.950,00
Groen - Landschappelijke inpassing	3.282	€ 1,00	€ 3.282,00
Totaal beoogd	14.200		€ 276.232,00
Bestemmingswinst			€ 55.754,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 11.150,80
Bestemmingswinst		€ 55.754,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 21: Te Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering

In dit bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing voor het plangebied verankerd in de regels en op de verbeelding. Er wordt een omvang van 3.282 m² aan landschappelijke inpassing bestemd. Met herbestemming van deze inpassing wordt een kwaliteitverbetering van (3.282 m² x €6,00) €19.692,= gerealiseerd. Dit is ruimschoots meer dan de benodigde €11.150,80 aan landschappelijke inpassing.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Landelijke Klasse! 2024

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie vastgesteld. In de Structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. In de Structuurvisie Landelijke Klasse! 2024 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 en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt. De ruimtelijke keuzes in deze Structuurvisie leveren wanneer zij ook daadwerkelijk worden uitgevoerd een grote bijdrage aan de Landelijke Klasse van de gemeente Cranendonck.

De Structuurvisie 2024 spreekt zich niet uit over de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Alhoewel de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks is terug te vinden in de Structuurvisie kan uit de strekking van de visie worden afgeleid dat de gevraagde ontwikkeling past binnen de kaders. Er wordt gesteld dat de economische mogelijkheden in het buitengebied moeten worden versterkt en uitgebreid. Het betreft hier een bedrijf dat gezien de aard van de activiteiten niet thuishoort op een bedrijventerrein. Het bedrijf biedt werkgelegenheid aan werknemers en lokale toeleveringsbedrijven. Om de economische mogelijkheden van het buitengebied te versterken en uit te breiden is het zaak dergelijke bedrijven te behouden.

4.3.2 Visie Cranendonck 2009-2024

De strategische visie is koersbepalend 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' en 'Onderwijs' en 'Zorg'. De focuspunten voor 'Werk en economie' worden hierna genoemd.

In de strategische visie is opgenomen dat de gemeente zich zou moeten richten op:

- het beter benutten van de bestaande potenties/sterke punten op het gebied van toerisme/recreatie (onder andere landschappelijke waarde, historie) en industrie;
- het innemen van een duidelijke positie binnen de Brainport-regio met de onderscheidende punten van Cranendonck;
- het uitgroeien tot een belangrijke toeleverancier van ondersteunde producten en diensten aan kennisbedrijven in Eindhoven en het benutten van agglomeratie Eindhoven als afzetmarkt;
- het meer samenwerken op lokaal en bovenlokaal niveau zodat Cranendonck kan 'aanhaken' bij kansrijke initiatieven vanuit Brainport;

- het binnen de kaders van de leefbaarheid ruimte geven aan de infrastructurele ontwikkelingen om de economische ontwikkeling te stimuleren (weg-spoor(station/overslagterminal)-vliegveld-water);
- het behouden en versterken van de positie van het MKB, door hen beter te faciliteren (onder andere revitaliseren verouderde bedrijventerreinen, meer/passende bedrijfsruimte, breedband, et cetera);
- het flexibel, gericht en daadkrachtig 'meedenken' met ondernemers die initiatieven willen nemen die ten goede komen aan de gewenste ontwikkeling van Cranendonck (passend bij de visie) en zorgen voor minder regels/kortere procedures;
- (het anticiperen op) het creëren van meer arbeidsplaatsen voor hoger opgeleiden (onder andere kenniswerkers) door in te steken op de totale keten van onderzoek tot eindproduct; het verbinden van bedrijfsleven en onderwijs om meer gebruik te maken van elkaars mogelijkheden (onder andere kennisnetwerken, stageplaatsen, et cetera)

De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op vestiging of uitbreiding van een bedrijf. Een reeds bestaand semi-agrarisch bedrijf wordt voorzien van een bedrijfswoning in een bestaand bedrijfsgebouw en het gehele perceel wordt bestemd met een bedrijfsbestemming zonder hierbij meer bebouwingsmogelijkheden toe te staan. Met onderhavig initiatief wordt ingespeeld op het flexibel en daadkrachtig meedenken van de gemeente. Het bedrijf van initiatiefnemer betreft een visitekaartje voor de gemeente Cranendonck.

4.3.3 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:

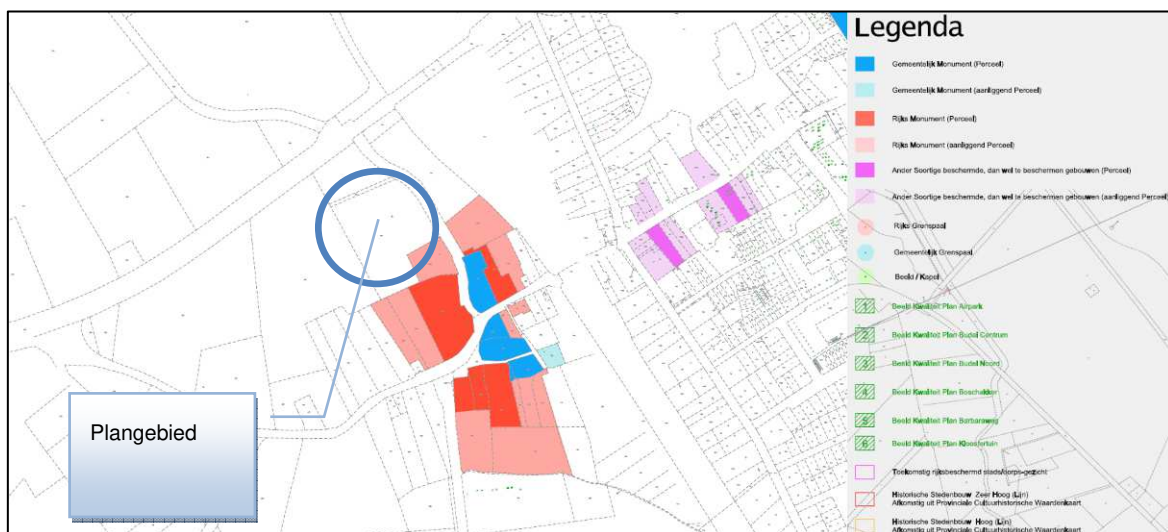
- Behouden en/of versterken van de sociale cohesie in iedere kern;
- Een goede vestigings- en leefomgeving voor categorieën die de beroepsbevolking vertegenwoordigen (starters en gezinnen);
- Kwaliteit en duurzaamheid zijn uitgangspunt bij alle nieuwbouw en transformatieplannen;
- Iedere kern behoudt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

In de woonvisie wordt gesteld dat gezinnen de dragers zijn van de Cranendonckse gemeenschap. Kwalitatief goede woningen, kavels en realisatie van eigen initiatieven is erg belangrijk. Uit onderzoek blijkt dat deze groep het vaakst op zoek is naar een ruime koopwoning of een bouwkaavel in het midden of duurdere segment. Een relatief groot deel geeft de voorkeur aan een nieuwbouwwoning. Onder anderen Ruimte voor Ruimte-woningen, particuliere bouw kavels en splitsingen van boerderijen in het buitengebied kunnen een kwalitatieve impuls voor deze doelgroep bieden. Hierdoor wordt ingezet op kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid in de kernen. Met het oog op de vergrijzing, ontgroening en de verzwarende draaglast van investeringen, zijn kwaliteit en duurzaamheid uitgangspunten bij nieuwe maatschappelijke investeringen.

Onderhavig initiatief ziet niet toe op vestiging of uitbreiding van de bedrijfsbestemming of bedrijfsbebouwing. Een reeds bestaand semi-agrarisch bedrijf wordt voorzien van een bedrijfswoning in een bestaand bedrijfsgebouw. Het gezin van de initiatiefnemer woont hierdoor bij het te exploiteren bedrijf.

4.3.4 Welstandsbeleid gemeente Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft gekozen voor een welstandsbeleid waarbij nog maar een klein aantal gebieden en percelen aan een welstandstoets onderhevig zijn. Volgens de welstandskaart Maarheeze is het plangebied niet gelegen in een omgeving waar verscherpte welstandstoetsing aan de orde is. Op navolgende kaart zijn de betreffende gebieden en percelen in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 22: Uitsnede Welstandskaart Maarheeze

Het kantoor op het perceel is echter gebouwd met veel aandacht voor een goede beeldkwaliteit in de omgeving. Hergebruik van dit kantoor als woning past binnen de indeling, beeldkwaliteit en uitstraling van dit gebouw.

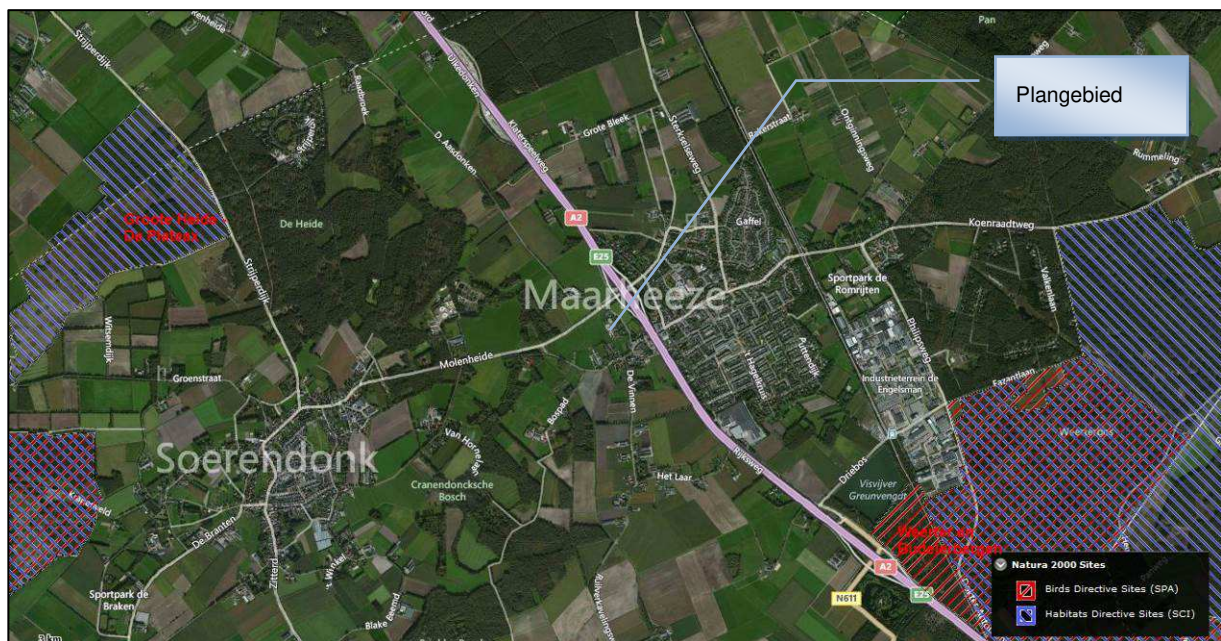
5. PLANOLOGISCHE RELEVANTE ASPECTEN

5.1 Natuur

5.1.1 Toets aan de Natura 2000 en Vogel- en Habitatrichtlijn

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 Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. 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 deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal Vogel- en Habitatrichtlijngebieden gelegen. De dichtstbijzijnde gelegen gebieden betreffen het Habitatrichtlijngebied 'Groote Heide-De Plateaux', op een afstand van circa 2,5 kilometer ten noordwesten van het plangebied en het Vogelrichtlijngebied 'Weerter- en Budelerbergen', op een afstand van 2,2 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van deze Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 23: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Groote Heide-De Plateaux' en 'Weerter- en Budelerbergen'

De omzetting van het kantoorgebouw naar een bedrijfswoning en de kleinschalige uitbreiding van de bedrijfsbestemming direct aansluitend aan de vigerende bedrijfsbestemming heeft geen significante invloed op dit gebied. Er is geen sprake van bijvoorbeeld het houden van dieren of de uitstoot van ammoniak op een andere wijze. Er is sprake van een relatief kleinschalig initiatief op een relatief grote afstand van richtlijngebieden.

5.1.2 Flora en Faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermden soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

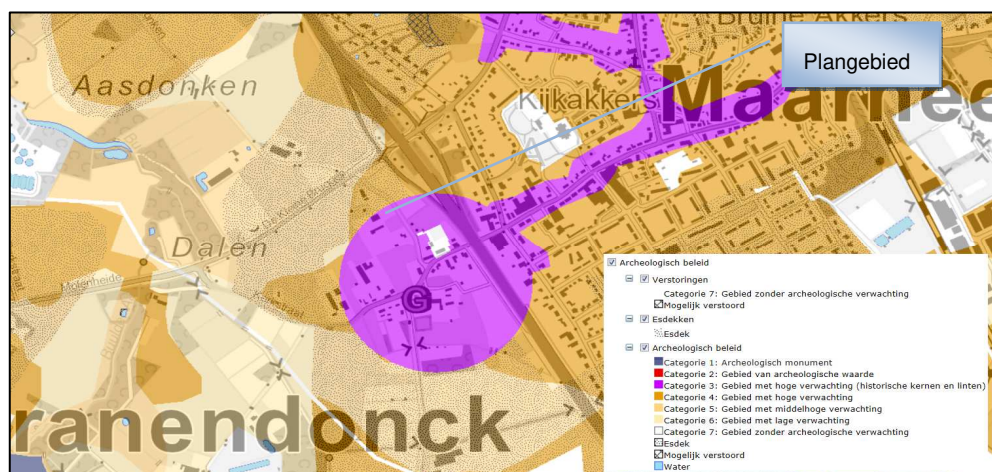
Deze bestemmingsplanprocedure ziet op omzetting van een bestaand kantoorgebouw naar een bedrijfswoning en het positief bestemmen van gedeelten van de bedrijfslocatie die thans reeds in gebruik zijn voor de bedrijfsvoering. Deze ontwikkelingen brengen geen bouw- of sloopactiviteiten met zich mee. Er is sprake van een juridisch planologisch gewijzigd gebruik. Deze wijziging heeft geen gevolgen voor flora en fauna binnen het plangebied tot gevolg.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Voor archeologische waarden geldt per 1 september 2007 op basis van de gewijzigde Monumentenwet 1988 de wettelijke verplichting om bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan 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.

De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeenten 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. Op de archeologiekartaal is het plangebied gelegen binnen een gebied met een hoge verwachtingswaarde, historische kernen en linten (categorie 3). Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkartaal voor het plangebied en de omgeving.



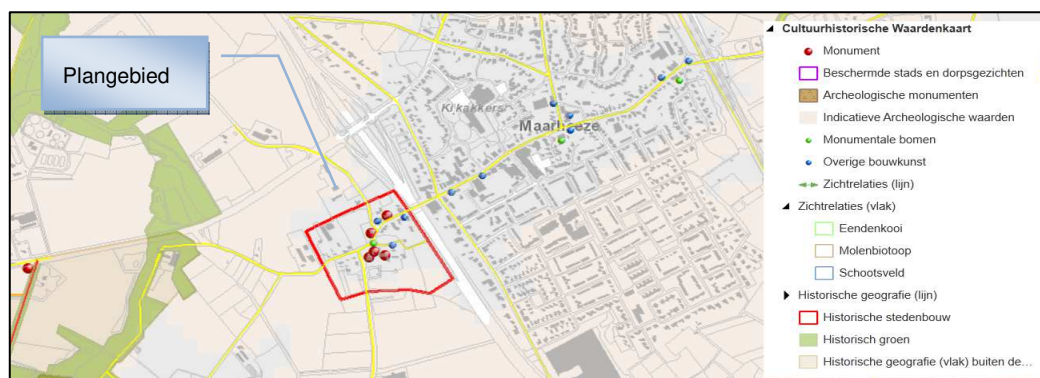
Figuur 24: Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied aangegeven

In het beleidsplan van de gemeente Cranendonck is beschreven dat bij terreinen met hoge archeologische verwachting archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen. Derhalve wordt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. In de regels is verankerd dat archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij een bodemverstoring binnen het plangebied onder de voorwaarden zoals beschreven in deze planregels. Hiermee worden eventuele archeologische waarden beschermd. Met het plan worden geen bodemverstorende activiteiten voorzien. De locatie is reeds geheel ingericht, maar wordt nu ook als zodanig bestemd.

5.2.2 Cultuurhistorie

In het beleidsplan van de gemeente Cranendonck wordt gesteld dat de waardering van een cultuurhistorisch object, gebied of ensemble is gebaseerd op de erfgoed meetlat. De gemeente Cranendonck hanteert drie categorieën waarden, te weten: beschermde cultuurhistorische monumenten, object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde en een object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde.

Binnen het plangebied bevinden zich geen (objecten met) cultuurhistorische waarden. Ten zuiden van het plangebied is de historische kern van Maarheeze gelegen. Binnen deze historische kern zijn wel cultuurhistorische waarden aanwezig. De omzetting van het kantoorgebouw naar bedrijfswoning binnen het plangebied alsmede het positief bestemmen van de bedrijfslocatie die thans reeds in gebruik is voor de bedrijfsvoering tasten deze waarden niet aan. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart voor het plangebied en de omgeving weer.



Figuur 25: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart voor het plangebied en omgeving

6. MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

6.1 Water

6.1.1 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 de initiatieven op de locaties inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

6.1.2 Beleid

6.1.2.1 Inleiding

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

6.1.2.2 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 2010 tot en met 2015 volgens welk beleid invulling wordt gegeven stedelijk afvalwater, het afvloeiende hemelwater en het grondwater, en draagt als zodanig bij aan de waterbrede opgaven waar de gemeente voor staat. Doelstellingen zoals genoemd 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;
- effectieve integrale planvorming;
- effectief intern en extern communiceren;
- voortgangsbewaking.

Uitgangspunt bij nieuwbouw binnen de gemeente is dat het hemelwater in beginsel op eigen terrein wordt verwerkt. Tevens is de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel vereist.

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 beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

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

6.1.2.5 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, 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de wijziging van een kantoorgebouw naar een bedrijfswoning en de toevoeging van een oppervlakte van 1.571 m² aan de bedrijfsbestemming. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in maximaal 1.571 m² nieuw verhard oppervlak, bestaande uit erfverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen 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.

6.1.3 Hydrologisch neutraal bouwen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Dit kan zijn het aangrenzend oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel.

6.1.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

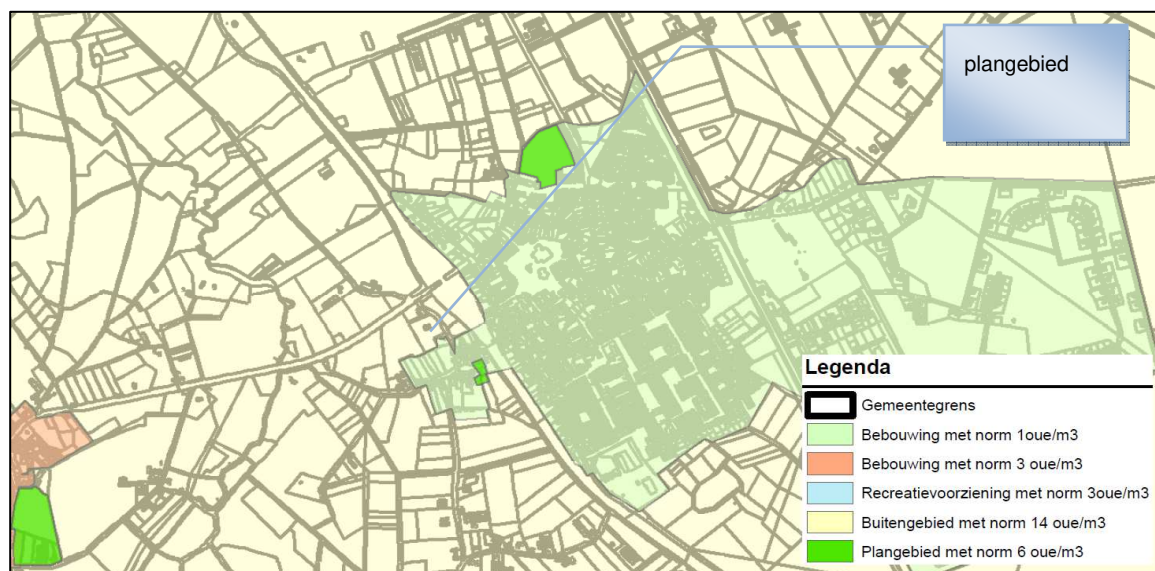
Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

6.2 Geurhinder

6.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/ de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie.

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wgv de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van 1 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden de wettelijke standaardnormen van 14 oue/m³ en 3 oue/m³. In de bijlage behorende bij deze gebiedsvisie is het plangebied aangeduid als buiten de bebouwde kom. Een geurnorm van 14 oue/m³ is van toepassing. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de geurverordening weer waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 27: Bijlage geurzonering ter plaatse van het plangebied

Voor dieren waarvoor geen emissiefactoren zijn vastgesteld gelden vaste afstanden. Voor het buitengebied geldt dat er sprake is van een vaste afstand van 50 meter van de rand van het bouwvlak tot een geurgevoelig object. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De beoogde bedrijfswoning mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijbedrijven.

6.2.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn twee veehouderijbedrijven gelegen. In navolgende tabel wordt een beeld gegeven van de ligging van het plangebied ten opzichte van veehouderijbedrijven in de omgeving.

Adres	Soort bedrijf	maatvoering	Eenheid	Afstand (in m)
D'Aasdonken 1	melkveebedrijf	Vaste afstand	50 meter	225 meter
Kerkstraat 17A	melkveebedrijf	Vaste afstand	50 meter	195 meter

Figuur 28: Agrarische bedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied

6.2.3 Voorgrondbelasting

De melkveebedrijven in de omgeving zijn ruim gelegen buiten de afstand van 50 meter van het plangebied. In de omgeving van het plangebied is zijn geen veehouderijbedrijven gelegen waarbij een geuruitstoot in odour units van toepassing is.

6.2.4 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting ten gevolge van meerdere veehouderijen in de omgeving. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. De gemiddelde achtergrondbelasting in extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden in de gemeente Cranendonck ligt rond de 10 oue/m³. Dit betekent dat er sprake is van een 'redelijk goed' leefklimaat. In de omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Aannemelijk is dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied tenminste goed is.

6.2.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Onderhavig initiatief ter plaatse van het plangebied aan De Dalen 2a mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Er zijn geen veehouderijbedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied. Tussen de beoogde bedrijfswoning en de veehouderijen zijn reeds ook diverse woonbestemmingen gelegen. Omzetting van het kantoor binnen het plangebied naar een bedrijfswoning belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven niet.

6.3 Bedrijven en milieuzonering

6.3.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. 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 gelden 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.

6.3.2 Bedrijf binnen het plangebied

Binnen het plangebied is een hoveniersbedrijf aanwezig. Er vindt geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van het bedrijf plaats. Er vindt een kleinschalige uitbreiding van het ruimtebeslag plaats door het toevoegen van een oppervlakte van 1.579 m² aan bedrijfsbestemming. Het toe te voegen bestemmingsvlak is gelegen aan de achterzijde van het bedrijf. Deze gronden zijn door het bedrijf in gebruik. Aansluitend aan de bedrijfsbestemming zijn zowel ten noorden als ten zuiden van het bedrijf, direct aan De Dalen, woonbestemmingen gelegen. Met de beoogde herbestemming van het bedrijf wordt meer ruimte tussen deze woonbestemmingen en het perceel van het bedrijf gecreëerd door het planologisch verankeren van de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' tussen deze woonbestemmingen en het bedrijf. Het bedrijf is en blijft een categorie 2 bedrijf, op grond van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering'.

6.3.3 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied zijn twee niet-agrarische bedrijven gevestigd. Dit betreffen de bedrijven 'Speed Factory', gelegen aan Kerkstraat 15 en 'Borgondia' aan Kerkstraat 3. Dit betreffen een verhuurbedrijf voor motorvoertuigen en een horecabedrijf. In navolgende figuur is een beeld opgenomen van de te hanteren richtlijnafstanden voor deze bedrijven.

SBI	Omschrijving	Afstanden in meter					Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
561, 563	Café, restaurants discotheken	0	0	10	10	30	2
		0	0	30	10		
7711	Verhuur auto's	10	0	30	10	50	3.1
7712	Verhuur transport-middelen	10	0	50	10		

Figuur 29: Richtlijnafstanden in het kader van richtlijn Bedrijven en milieuzonering

Er dient een richtlijnafstand van ten minste 50 meter tot een woning te worden aangehouden. De bedrijven zijn op een afstand van 125 meter respectievelijk 135 meter van de beoogde bedrijfswoning gelegen. Derhalve is de omzetting van kantoor naar bedrijfswoning ter plaatse van het plangebied in het kader van 'Bedrijven en Milieuzonering' geen bezwaar.

6.4 Geluidsaspecten

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Het plangebied is gelegen aan De Dalen 2a te Maarheeze. Voor deze straat geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur.

Binnen het plangebied wordt een kantoorpand omgezet naar een bedrijfswoning. Dit kantoorpand is in 2011 gebouwd. In het kantoorpand verblijven meerde personen gedurende 8 uur per dag, waarmee het kantoor thans als geluidgevoelig object kan worden beschouwd. Met de omzetting van kantoor naar bedrijfswoning wordt geen nieuw geluidgevoelig object toegevoegd. Derhalve wordt een geluidonderzoek niet noodzakelijk geacht.

6.5 Luchtkwaliteit

6.5.1 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in 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.

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.

Dit plan ziet op de omzetting van een kantoor naar bedrijfswoning en een geringe toename van de bedrijfsbestemming zonder hier bebouwingsmogelijkheden toe te staan. Er is geen sprake van de bouw van nieuwe gebouwen. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

6.5.2 Luchtkwaliteit gemeente Cranendonck

Burgemeester en wethouders van de gemeente Cranendonck hebben op 1 juli 2008 de rapportage 'Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Cranendonck 2007' vastgesteld. In deze rapportage is de luchtkwaliteit voor de gemeente Cranendonck vastgelegd. De gemeente heeft hierbij reeds berekend dat nergens binnen de gemeente de grenswaarden overschreden worden en dat woningbouw overal mogelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig initiatief.

6.6 Bodemgesteldheid

Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde grond. Daarom vraagt de gemeente bij een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen om een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740). Voor de bouw van het om te zetten kantoor is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit bodemonderzoek, opgesteld door Mos Grondmechanica b.v. d.d. 16 december 2010 met rapportnummer R5048310-HE_1 blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt en op basis van het uitgevoerde onderzoek geen bezwaar was tegen de geplande werkzaamheden. Er hangen geen bouwactiviteiten samen met de toevoeging van de bedrijfsbestemming. Er is geen sprake van een bezwaar tegen het initiatief in het kader van milieuhygiënisch oogpunt.

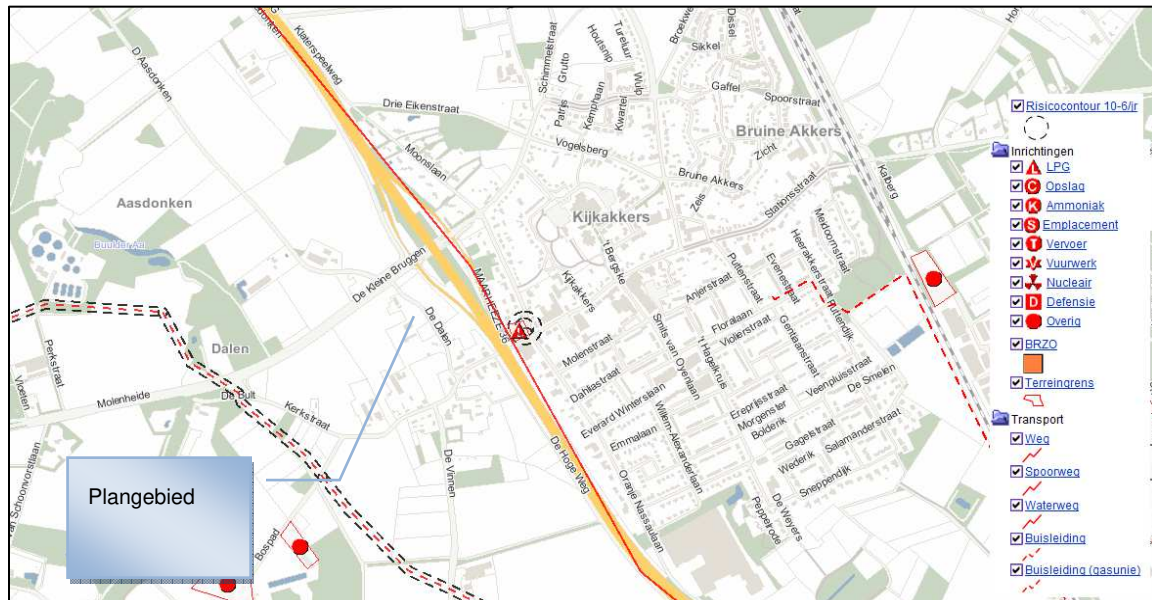
6.7 Externe veiligheid

6.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen.

6.7.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 30: Uitsnede risicoatlas provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid

6.7.3 Transport

6.7.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck bevindt zich tussen Budel Schoot en Budel Dorplein een spoortracé. Deze spoorlijn is gelegen ten oosten van de kern Maarheeze. De afstand tussen het plangebied en het spoortracé is met een afstand van circa 1,2 kilometer dusdanig groot dat het plan buiten het invloedsgebied van de spoorweg valt.

6.7.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A2. In 2003 is in opdracht van het ministerie van Verkeer en Waterstaat, Adviesdienst Verkeer en Vervoer, de tweede versie uitgebracht van de 'Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen'. Deze risicoatlas biedt onder meer gemeenten de mogelijkheid na te gaan of er binnen hun grondgebied aandachtspunten zijn met betrekking tot externe veiligheid. Dit aspect wordt voor wat betreft de weg bepaald door het vervoer van gevaarlijke stoffen zoals LPG, ammoniak en chloor per tankauto. Uit het onderzoek, op basis van telgegevens uit 2002, is gebleken dat voor het plaatsgebonden risico de 10-6- contour ter plaatse niet buiten de rand van de weg ligt.

In de risicoatlas voor het wegtransport is aangegeven dat in Maarheeze het groepsrisico niet groter is dan 0,1x de oriënterende waarde. Het groepsrisico is daarom aanvaardbaar ter plaatse. Het plasbrandaandachtsgebied voor zowel de A2 als de spoorlijn bedraagt 30 meter. Binnen

deze zone zijn bestaande kwetsbare objecten gelegen. Nieuwe kwetsbare objecten zijn niet toegelaten. Het kantoor waarin de bedrijfswoning gerealiseerd wordt is niet gelegen binnen deze zone. Er is bovendien geen sprake van toevoeging van een kwetsbaar object.

6.7.3.3 Vervoer over het water

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

6.7.3.4 Vervoer via buisleidingen

Ten westen van het plangebied en van de kern Maarheeze, evenwijdig aan de snelweg A2, bevindt zich een ondergrondse buisleiding van Petrochemical Pipelines Service (olie). Het plangebied aan De Dalen 2a is niet gelegen in de 10-6-contour. Derhalve is dit aspect niet van toepassing.

6.7.3.5 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

6.8 Verkeer/infrastructuur en verkeerskundige beoordeling (mobiliteit en parkeren)

Het plangebied is ontsloten aan De Dalen. Bij ingebruikname van het kantoor als woning dient ook parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Met de ontwikkeling van het kantoor is rekening gehouden met een parkeerbehoefte bij dit kantoor. De verkeersaantrekkende werking van één bedrijfswoning is minimaal en er zal geen verkeersonveilige situatie ontstaan door de beoogde omzetting. Het perceel biedt meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 2 voertuigen bij de woning (exclusief garage). Met uitbreiding van de bedrijfsbestemming is de huidige manier van parkeren en manoeuvreren op het terrein ook bestemmingsplanmatig mogelijk en toegestaan.

7. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

7.1 Inleiding

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

7.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op een verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlak(ken) opgenomen.

7.3 Algemene toelichting regels

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

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

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

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

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

7.4 Toelichting bestemming

7.4.1 Bedrijf – Semi-agrarisch

De voor 'Bedrijf - Semi-agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch verwante bedrijven alsmede agrarisch technische hulpbedrijven, een en ander met bijbehorende

bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in de regels opgenomen nadere detaillering van de bestemming. In de nadere detaillering bij de regels is opgenomen dat er aan De Dalen 2a een hoveniersbedrijf is toegestaan. Er zijn regels opgenomen om de mogelijkheden voor opslag van zand en andere materialen te beperken. In de regels is ook verankerd dat het bebouwd oppervlak binnen de bestemming maximaal 1.000 m² (inclusief bedrijfswoning) mag bedragen. De bedrijfswoning binnen het bestaande kantoorpand is als zodanig bestemd.

7.4.2 Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en in stand houden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verharding, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en perceelsontsluitingen, erfafscheidingen en sloten.

7.4.3 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. Het is niet toegestaan om zonder een archeologisch rapport waaruit blijkt dat geen archeologische waarden zullen worden verstoord, bouwwerken te bouwen met een oppervlakte groter dan 250 m².

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Cranendonck zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst, de instandhouding van de behaalde ruimtelijke kwaliteitswinst en een artikel betreffende planschadeverhaal opgenomen.

8.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

9. OVERLEG EN INSpraak

9.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. Gezien de aard van het project in het kader van de Wet ruimtelijke ordening zal voor deze bestemmingsplanherziening geen inspraak worden verleend.

9.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De wettelijke overlegpartners stemmen in met het voorontwerpbestemmingsplan.

9.3 Zienswijzen

Ingevolge art. 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan De Dalen 2A te Maarheeze vanaf 20 oktober 2016 gedurende een periode van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. De publicatie van deze terinzagelegging heeft plaatsgevonden in de Grenskoerier en de Staatscourant van 19 oktober 2016 en is tevens op de gemeentelijke website kenbaar gemaakt. Geen zienswijzen zijn ingediend.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan heeft één ambtshalve wijziging plaatsgevonden. Een gebruiksverbod met betrekking tot compostering is opgenomen. De Nota ambtshalve wijzigingen is in bijlage 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

9.4 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;

- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken gepubliceerd ten behoeve van beroep.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening dan wordt het bestemmingsplan geschorst en treedt niet in werking.

