

Toelichting bestemmingsplan

Het Laar 17 te Maarheeze

NL.IMRO.1706.BPBG3057-VAS1

Projectlocatie

Het Laar 17 Maarheeze

Omschrijving project

Bestemmingsplan 'Het Laar 17 te Maarheeze'

Projectnummer

DN66.R001

Datum rapportage

22 mei 2018, vastgesteld

Opdrachtgever

Snoeijen Agro BV

Het Laar 17

6026 RX Maarheeze

Opgesteld door

Agron Advies

Koppelstraat 95

5741 GB Beek en Donk

Tel: 0492-347761

Fax: 0492-347754

Email: info@agronadvies.nl

Projectleider

Donkers Bouwkundig Tekenburo Relou

Den Heikop 6

5424 SW Elsendorp

Tel: 0492-352093

Fax: 0492-359071

Email: info@donkers-relou.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw bestemmingsplan	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4.	Ruimtelijke aspecten	18
4.1	Natuur	18
4.2	Landschappelijke inpassing	20
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.4	Ontsluiting en parkeren	24
5.	Milieuaspecten	25
5.1	Bodem	25
5.2	Water	26
5.3	Geurhinder	26
5.4	Bedrijven en milieuzonering	27
5.5	Geluid	28
5.6	Luchtkwaliteit	28
5.7	Externe veiligheid	29
6.	Waterparagraaf	31
6.1	Watertoets	31
6.2	Waterbeleid	31
6.3	Oppervlaktewater	32
6.4	Grondwater	33
6.5	Afvoer hemelwater	34
7.	Uitvoerbaarheid	37
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.2	Economische uitvoerbaarheid	37
8.	Juridische verantwoording	38
8.1	Algemene opzet	38
8.2	Toelichting op de verbeelding	38
8.3	Toelichting op de regels	39

Bijlagen

- Situatieschets beoogde situatie
- 3D-impressies inpassing nieuwe loods
- Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
- Principebesluit
- Landschappelijk inpassingsplan

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggend plan heeft betrekking op een vergroting van het bestemmingsvlak ten behoeve van de nieuwbouw van een loods op de locatie Het Laar 17 te Maarheeze (hierna: het plangebied). De initiatiefnemer is voornemens het huidige bedrijf aan Het Laar uit te breiden vanwege een aanzienlijke uitbreiding van bedrijfsactiviteiten van het loonwerkbedrijf. De uitbreiding bestaat uit het realiseren van een derde bedrijfsgebouw (circa 1.500 m²) voor de stalling van agrarisch materiaal en materieel.

Loonbedrijf Snoeijen Agro is in 1999 opgericht en sindsdien gestaag gegroeid. In 2007 zijn er binnen het plangebied twee bedrijfsloodsen gebouwd ten behoeve van het loonbedrijf en de akkerbouwbedrijfstaking, dat toen nog de hoofdtak was. In 2010 is een bestaand loonwerkbedrijf overgenomen. In 2009 heeft een bestemmingswijziging plaatsgevonden van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf – Semi-agrarisch'. Uiteindelijk is een niet-agrarisch loonwerkbedrijf ontstaan met een akkerbouwneventak. Sinds 2004 pacht de initiatiefnemer een akkerbouwbedrijf van Stichting Brabants Landschap op de locatie Leenderweg 10 te Waalre met 26 hectare akkerbouwgrond in eigendom. De bedrijfsvoering en exploitatie van deze locatie geschieden deels vanaf deze locatie en deels vanuit het bedrijf aan Het Laar te Maarheeze. Stichting Brabants Landschap is voornemens de locatie te saneren ten behoeve van de ontwikkeling van natuur. Vanwege deze sanering verplaatst de stalling van een vijftal machines ten behoeve van de akkerbouwactiviteiten naar het plangebied. Dit maakt dat op de locatie Het Laar meer ruimte benodigd is. Een vergroting van het bestemmingsvlak ten behoeve van de bouw van een extra loods is dan ook noodzakelijk.

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening Buitengebied' van de gemeente Cranendonck van toepassing. De locatie heeft de enkelbestemming 'Bedrijf – Semi-agrarisch' met de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf'.

De uitbreiding van het bestemmingsvlak en de vergroting van de oppervlakte bedrijfsgebouwen is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Derhalve dient een herziening van het bestemmingsplan te worden doorlopen.

Onderhavige rapportage voorziet in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

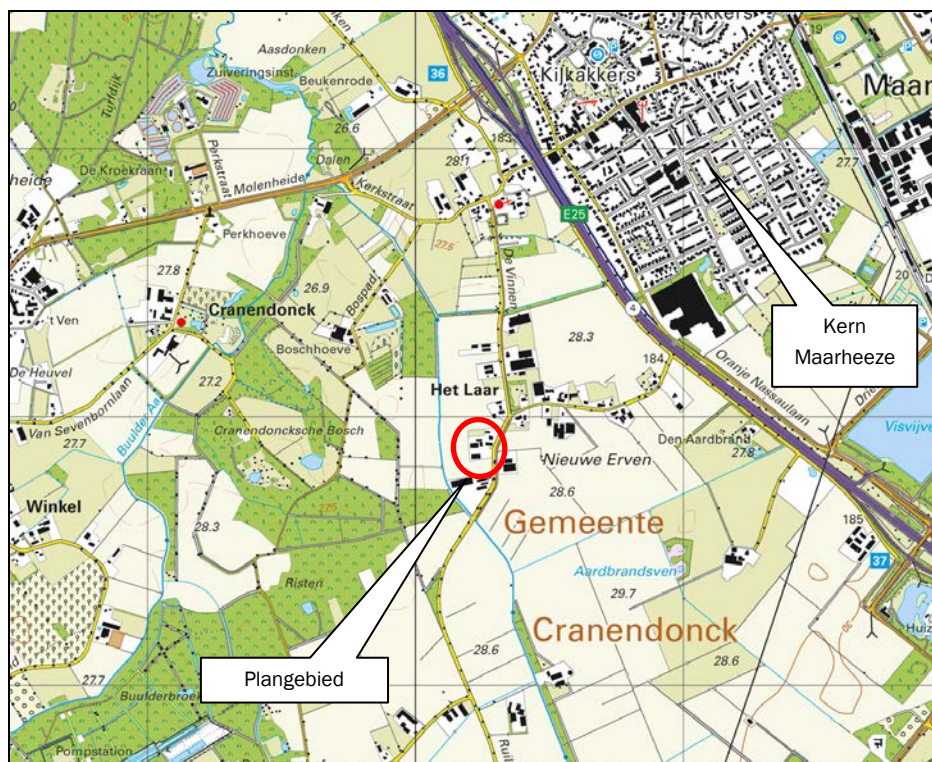
Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Cranendonck ten zuidwesten van de kern Maarheeze (afstand circa 800 meter). De locatie bestaat uit de percelen die kadastraal bekend staan onder gemeente Maarheeze, sectie E, nummers 690, 716 en 717.

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. In het westen wordt het plangebied begrensd door landbouwgronden. Ten zuiden van de locatie bevindt zich een veehouderijbedrijf. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de weg Het Laar.

De noordkant van de locatie grenst aan een vollegrondsteeltbedrijf.

De omgeving van het plangebied is agrarisch van aard. In de directe omgeving zijn agrarische bedrijven gelegen, een enkel niet-agrarisch bedrijf en een aantal burgerwoningen.

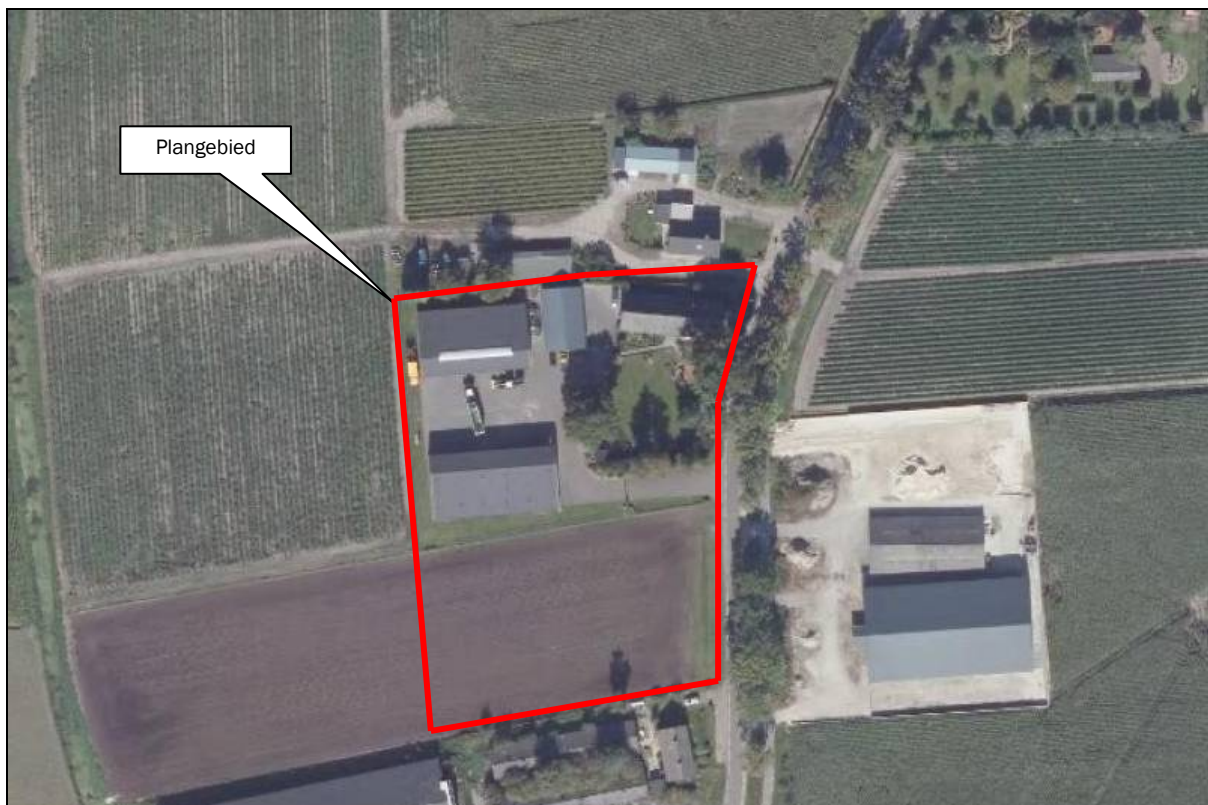
De volgende figuren tonen de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied in de ruimere omgeving



Figuur 3: Ligging plangebied

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde ontwikkeling. Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Binnen het plangebied bevindt zich een agrarisch loonbedrijf met een agrarische neventak (akkerbouw). De activiteiten van het loonbedrijf bestaan onder andere uit bemestingswerkzaamheden, inzaaien gras en gewassen, gewasbescherming, grondbewerking voor zowel voor agrarische bedrijven van derden als het eigen akkerbouwbedrijf.

De activiteiten met betrekking tot het akkerbouwbedrijf betreffen het telen van diverse gewassen (zoals aardappelen, wortelen, suikerbieten, gras, graan en maïs).

Binnen de vigerende bestemmingsplannen is het bedrijf bestemd als 'Bedrijf – Semi-agrarisch' met de functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf'. De voor 'Bedrijf – Semi-agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch verwante bedrijven alsmede agrarisch technische hulpbedrijven. Verder zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', en gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone - ontheffingsgebied schuilhutten' van toepassing.

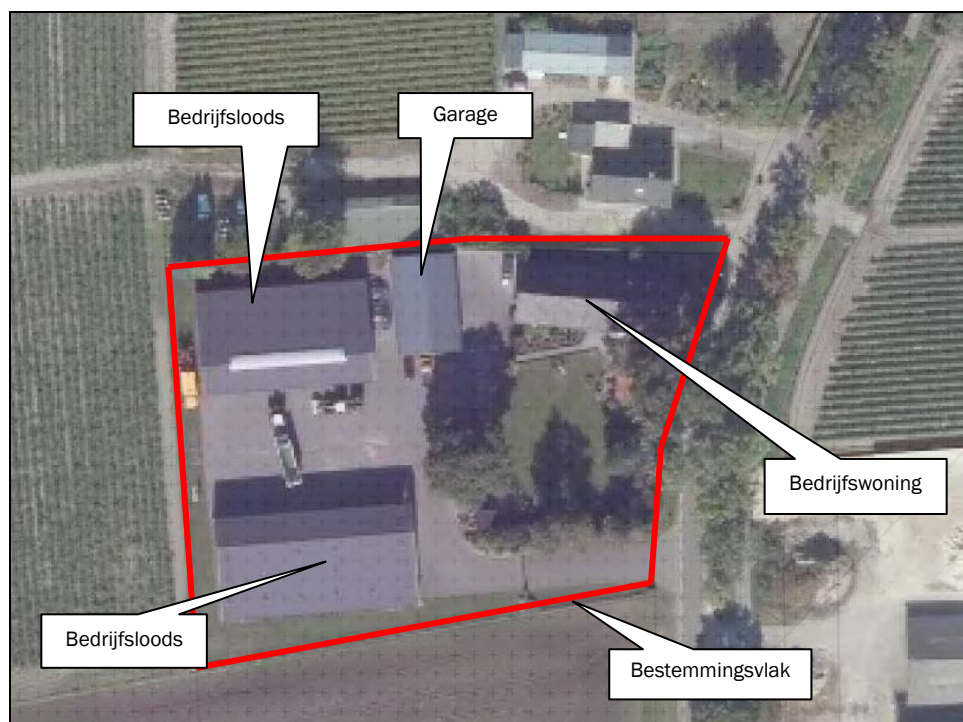
Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 0,59 hectare.

Hierbinnen is de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning;
- Tweetal bedrijfsloodsen (circa 630 m² en 540 m²);
- Garage (in gebruik ten behoeve van het loonbedrijf).

De inrichting wordt ontsloten middels een uitrit op Het Laar. De omgeving van het plangebied is agrarisch van aard, met een aantal agrarische bedrijven, een enkel niet-agrarisch bedrijf en enkele burgerwoningen.

In de volgende figuren wordt een impressie gegeven van de bestaande situatie.



Figuur 4: Bestaande situatie

2.2 Gewenste situatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om uitbreiding van de locatie Het Laar 17 mogelijk te maken. Het betreft de realisatie van een derde bedrijfsgebouw (circa 1.500 m²) ten behoeve van een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van het loonwerkbedrijf (vanwege onder andere verplaatsing van een externe locatie door sanering naar de locatie Het Laar), waarvoor het bestemmingsvlak vergroot dient te worden. In dit derde bedrijfsgebouw vindt de stalling van divers agrarisch materiaal en materieel plaats.

De oppervlakte van het bedrijfsbestemmingsvlak bedraagt in de beoogde situatie circa 0,71 hectare, waarvan 0,41 hectare als bouwvlak is bestemd. Binnen de enkelbestemming is zowel het loonbedrijf als de akkerbouwtak van het bedrijf toegestaan en mogen de gronden direct rondom de bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak worden gebruikt ten behoeve van (buiten)opslagactiviteiten voor materieel (onder andere landbouwmachines en -voertuigen).

De bedrijfsgebouwen (ten behoeve van zowel het loonbedrijf als de agrarische nevenactiviteiten) mogen slechts ter plaatse van de bouwvlakken worden gebouwd.

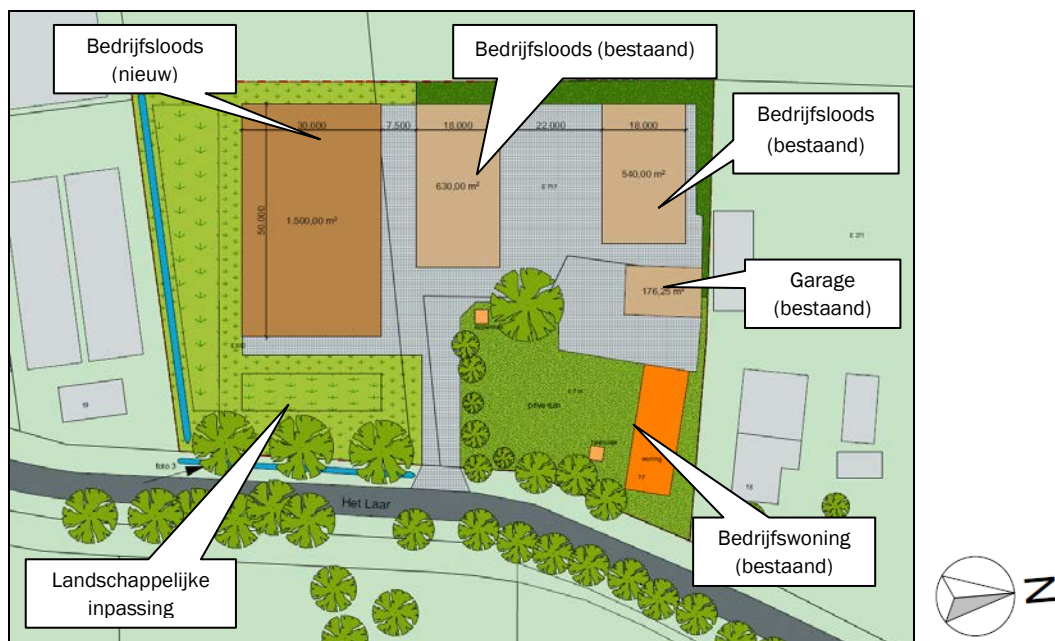
De bouwhoogte van de nieuw op te richten loods bedraagt 12 meter en wijkt daarmee af van de gangbare maximale bouwhoogte die voor het buitengebied geldt. Onder het kopje ('Onderbouwing noodzaak en stedenbouwkundige motivatie') wordt een motivatie gegeven waarom de grotere nokhoogte noodzakelijk en ruimtelijke gezien acceptabel is.

Bij de bouw van de nieuwe loods wordt gebruik gemaakt van duurzame bouwmaterialen en worden energiebesparende maatregelen genomen en technieken toegepast.

De uitbreiding van de huidige bedrijfsbestemming met aangrenzende gronden wordt op een goede manier landschappelijk ingepast middels een brede groene omzoming van de bestaande bedrijfsgebouwen en de uitbreiding daarvan. De landschappelijke inpassing wordt planologisch vastgelegd in een enkelbestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing'.

Door de noodzakelijke uitbreiding van het bedrijf wordt de toekomst van het bedrijf van de initiatiefnemer veilig gesteld. Ook schept het kansen om het bedrijf op een juiste wijze landschappelijk in te passen en wordt gewaarborgd dat er geen situatie ontstaat waarbij machines/ landbouwvoertuigen 'in het zicht' geplaatst kunnen gaan worden dan wel dat er storende buitenopslag plaatsvindt. Het toestaan van de uitbreiding voorziet dus in een positieve ruimtelijke ontwikkeling.

De volgende figuur geeft een situatietekening weer van de te realiseren situatie (zie bijlage).



Figuur 5: Situatieschets beoogde situatie Het Laar 17

Onderbouwing noodzaak en stedenbouwkundige motivatie

De grotere bouwhoogte van de nieuw op te richten loods (12 meter) wijkt af van de maximale bouwhoogte die voor het buitengebied geldt. De grotere nokhoogte is echter noodzakelijk vanuit oogpunt van de bedrijfsvoering. De goothoogte dient minimaal 5,5 meter te zijn om met hoge machines en ander materieel naar binnen te kunnen en te kunnen werken. Een dakhelling van tenminste 20 graden is stedenbouwkundig gezien wenselijk om te voorkomen dat er een plompe, gedrukte massa ontstaat. Het gebouw dient 30 meter breed te zijn om alle grote machines naar binnen te kunnen rijden. Gelet op deze randvoorwaarden is een nokhoogte van 12 meter noodzakelijk.

Vanuit het aspect verkeersveiligheid vormt een hogere bouwhoogte geen belemmering. De nieuwe loods is op geruime afstand van de weg Het Laar gesitueerd en aan de oostzijde (tussen loods en weg) volledig groen ingepast, waardoor de loods vanaf de weg zo veel mogelijk aan het zicht wordt onttrokken.

Om te beoordelen of de grotere bouwhoogte in combinatie met de bouwmassa van de loods in de omgeving past en welk ruimtelijke impact deze heeft zijn 3D-impressies (in vogelvlucht en op ooghoogte) gemaakt die laten zien hoe de toekomstige situatie er ruimtelijk uit kan zien/komt te zien. Daarbij is zowel een impressie gemaakt van de momenteel toegestane maximale bouwhoogte van 10 meter als van de situatie met 12 meter. Bij de laatste variant is ook de bebouwing in de omgeving en de landschappelijke inpassing in beeld gebracht, waardoor een duidelijk beeld ontstaat hoe de loods met grotere hoogte zich verhoudt tot de omliggende bebouwing.

Hieruit blijkt dat stedenbouwkundig gezien bij de variant 12 meter een betere (meer landelijke) massa ontstaat dan bij variant 10 meter (verhouding hoogte en dakhelling is beter). De omringende beplanting maakt dat de nieuwe bebouwing samen met de bestaande bebouwing een acceptabel geheel vormt.

In de bijlage zijn 3D-impressies van de bouwmassa's opgenomen.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het nationale beleid bevat geen specifieke beleidsregels op ontwikkelingen als onderhavig initiatief, gezien de kleinschaligheid ervan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 (tegelijkertijd met de Verordening ruimte 2014) in werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

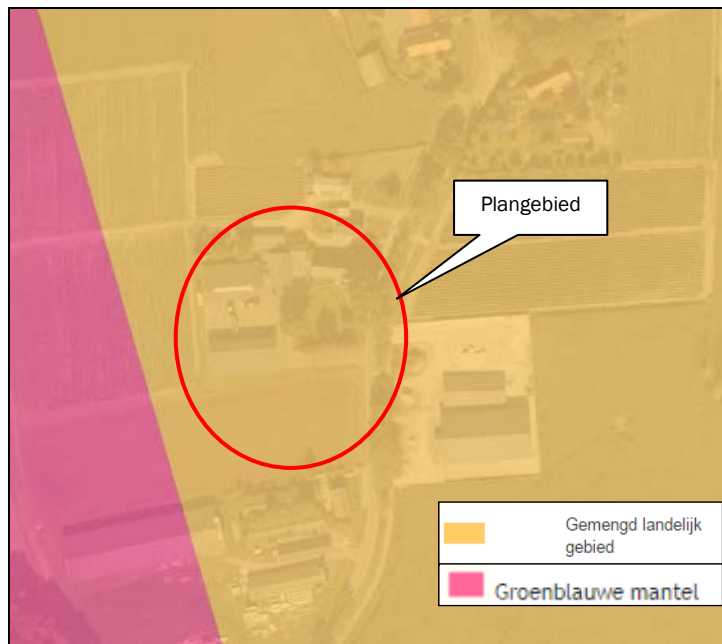
De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur 'landelijk gebied' en de 'groenblauwe structuur'. In het landelijk gebied is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en van natuur, landschap, recreatie en wonen. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie. De geplande ontwikkeling van bedrijfsactiviteiten van het loonwerk bedrijf vallen onder een breed georiënteerde plattelandseconomie, waar de akkerbouw neventak bijdraagt aan een duurzame land- en tuinbouw sector.

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is. Hierbij geldt dat de risico's voor de volksgezondheid verminderd moeten worden. Een snelle signalering van risico's en het beheersbaar maken van de risico's zijn daarbij van belang. Naast maatregelen op bedrijfsniveau wordt

bezien of ook de inrichting van het landelijk gebied hieraan bijdraagt. Men spreekt hier over 'gemengd landelijk gebied'.

Binnen het landelijk gebied wil de provincie een aantal zaken bereiken, namelijk ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie, ruimte voor agrarische ontwikkeling, een duurzame land- en tuinbouw en versterking van het landschap.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied', zoals weergegeven in onderstaande figuur. Ook is het plangebied gelegen in de structuur 'regionale economische as'.



Figuur 6: Uitsnede kaart 'Structurenkaart' Structurevisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

In de zone 'gemengd landelijk gebied' is de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg voor de plattelandseconomie van belang en biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een uitbreiding van een agrarisch-technisch hulpbedrijf met de neventak akkerbouw en past binnen de zone 'gemengd landelijk gebied', waar de provincie een menging van verschillende functies mogelijk maakt.

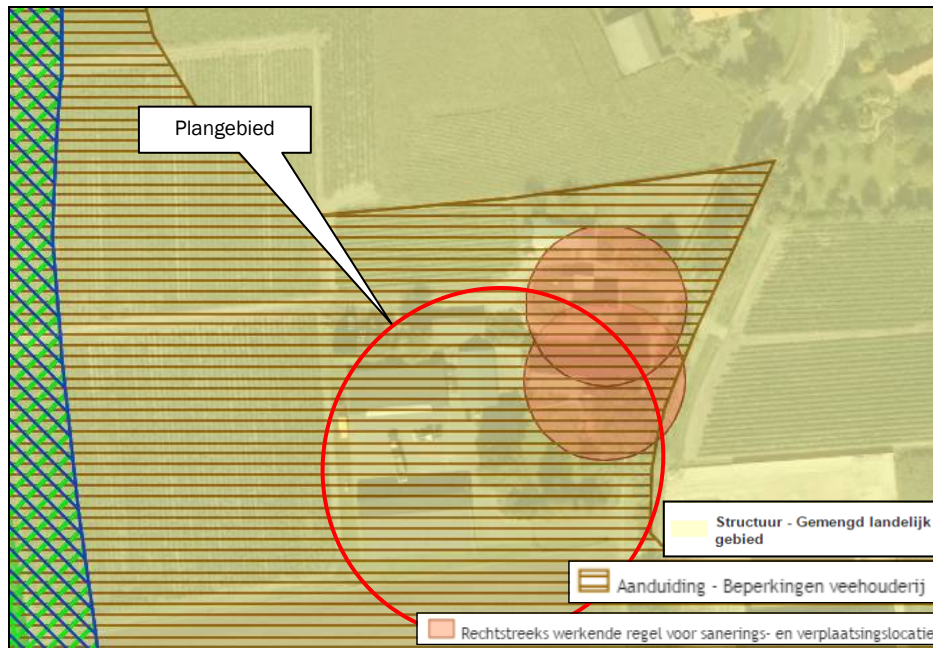
De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Verordening ruimte. Deze verordening vormt de basis voor het dagelijks handelen van de Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 2015 in werking getreden. Alle wijzigingen nadien zijn vastgelegd in de geconsolideerde versie van 1 januari 2017. Op 7 juli 2017 is de actualisatie van de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze heeft geen betrekking op onderhavige ontwikkeling.

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuurgebieden en andere gebieden met waarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is gelegen binnen de zones 'gemengd landelijk gebied', 'beperkingen veehouderij' en 'sanerings- en verplaatsingslocatie (rechtstreekse werking)' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede kaart 'Integrale plankaart met structuren en aanduidingen' Verordening ruimte

Tot het gemengd landelijk gebied behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert.

Het plangebied is tevens gelegen binnen de besluitvakken voor 'sanerings- en verplaatsingslocatie (rechtstreekse werking)', algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen, 'beperkingen veehouderij', algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking en algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit.

Bovenstaande regels zijn echter niet van toepassing op het plangebied.

Vanuit de Verordening ruimte 2014 is een aantal regels op de ontwikkeling van toepassing:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied;
- Artikel 7.10 Niet-agrarische functies;
- Artikel 7.11 Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven

Het plangebied is volgens de Verordening ruimte 2014 gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Binnen deze structuur kunnen niet-agrarische functies zich onder voorwaarden vestigen (artikel 7.10). Daarbij zijn voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven afwijkende regels opgenomen, die voor onderhavige ontwikkeling in acht dienen te worden genomen (artikel 7.11)

Per artikel wordt in cursief aangegeven of het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld.

Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 worden regels verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De regels hebben betrekking op bescherming van onder andere natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en zien toe op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast door middel van groenelementen en groenstructuren, die aansluiting vinden op de structuren die voorkomen in en kenmerkend zijn voor de omgeving. Hiermee draagt het plan bij aan de zorg voor het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

De nieuwe loods wordt zo dicht mogelijk tegen de bestaande bebouwing gerealiseerd, in dezelfde positie ten opzichte van de weg Het Laar als de andere bedrijfsbebouwing. De noodzakelijke uitbreiding van het bedrijf schept de kans om het bedrijf op een juiste wijze landschappelijk in te passen en waarborgt dat er geen situatie ontstaat waarbij machines/ landbouwvoertuigen 'in het zicht' geplaatst kunnen gaan worden dan wel dat er storende buitenopslag plaats gaat vinden. Het toestaan van de uitbreiding voorziet dus in een positieve ruimtelijke ontwikkeling.

2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bouwperceel.

b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;

De feitelijke mogelijkheden ontbreken om de gewenste ontwikkeling te doen laten plaatsvinden binnen de bestaande bedrijfsbebouwing en binnen het bestaande bestemmingsvlak. Voor de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van het loonwerk bedrijf is meer ruimte benodigd dan de ruimte binnen de bestaande loods. Binnen de gemeente Cranendonck zijn meerdere alternatieven onderzocht (waaronder beschikbare VAB-locaties). Voor dit specifieke initiatief zijn deze mogelijkheden niet haalbaar gebleken. Voordeel van onderhavige locatie is dat deze reeds een bedrijfsbestemming heeft.

c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

Onderhavige ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling.

d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;

De bebouwing en bijbehorende voorzieningen worden geconcentreerd binnen de grenzen van het uitgebreide bouwperceel.

3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de

bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;

De ontwikkeling past qua omvang binnen het agrarisch gebied waarin deze wordt gerealiseerd en binnen het bebouwingslint waar meerdere functies zijn gevestigd (agrarisch, wonen, niet-agrarisch). Hier is ruimte voor een menging van functies, waaronder de functie loonbedrijf.

Het initiatief vormt geen belemmering voor omliggende functies zoals agrarische bedrijven en burgerwoningen (zie paragraaf 5.3) of ecologisch waardevolle gebieden en soorten (zie paragraaf 4.1 en 4.2). Daarnaast wordt het agrarisch loonbedrijf middels het aanbrengen van bij de omgeving passende erfbeplanting op een zorgvuldige wijze landschappelijk ingepast.

c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op een goede aansluiting van het plangebied op de aanwezige infrastructuur. Ontsluiting van de locatie vindt plaats via een bestaande inrit aan Het Laar. Voor een onderbouwing naar het aspect verkeer en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 4.4.2.

4. Het eerste tot en met het derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Niet van toepassing op onderhavige situatie.

Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

De provincie Noord-Brabant heeft in 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap; de rood-met-groenkoppeling' opgesteld.

Het principe 'kwaliteitsverbetering van het landschap' houdt in dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden mits deze tevens gepaard gaat met maatregelen die het landschap – in brede zin – versterken. Dit kan onder andere door landschappelijke elementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing of door behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De handreiking is een hulpmiddel aan gemeenten om invulling te geven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte 2014, door middel van een rood-met-groenkoppeling.

De provincie acht het wenselijk dat de rood-met-groenkoppeling in de hele provincie op uniforme wijze wordt toegepast. Er dienen dan ook afspraken te worden gemaakt met gemeenten over te toepassing ervan en de omvang van de basisinspanning die de gemeenten hanteren. Belangrijke voorwaarde om de rood-met-groenkoppeling toe te passen is dat gemeenten over een kwalitatief kader beschikken waarin is

aangegeven welke landschapsambities er voor een gebied zijn (zoals ontwikkelingsvisies of landschapsbeleidsplannen).

Onderstaand zijn de regels met betrekking tot de kwaliteitsverbeteringseis weergegeven en wordt in cursief onderbouwd of aan de regels wordt voldaan.

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;

Het initiatief gaat gepaard met een verbetering van de kwaliteiten en waarden van het gebied. Voor het aspect bodem wordt verwezen naar paragraaf 5.1. Ten aanzien van het aspect water wordt verwezen naar paragraaf 5.2 en hoofdstuk 6. De locatie wordt landschappelijk ingepast door middel van het aanbrengen van groenelementen en groenstructuren (zie paragraaf 4.3).

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:

a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;

Financiële verankering

Op basis van de investeringseis uit de Verordening ruimte 2014 is beoordeeld of sprake is van een waardevermeerdering als gevolg van de bestemmingswijziging. De berekening van deze waardevermeerdering en de daarbij behorende investering is opgenomen in de bijlage.

Door de ruimtelijke ontwikkeling treedt een waardevermeerdering op van € 9.576,-. 20% van deze waardevermeerdering dient te worden ingezet voor de kwaliteitsverbetering van het landschap; dit komt overeen met een bedrag van € 1.915,20. Aan dit bedrag wordt invulling gegeven door te investeren in de aanleg en onderhoud van beplanting te behoeve van de landschappelijke inpassing van het bedrijf. Met een investering van € 6.903,30 wordt voldaan aan de investeringseis (zie bijlage).

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap dient juridisch te worden vastgelegd. De landschappelijke inpassing wordt geborgd in een overeenkomst. Daarnaast worden in de regels van het bestemmingsplan de gronden ten behoeve van de landschappelijke inpassing bestemd middels de enkelbestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' en wordt een voorwaardelijke bepaling opgenomen ten behoeve van de aanleg en de instandhouding van de erfbeplanting.

Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid voor het gebied.

De verbetering van de kwaliteit van het landschap past binnen het gemeentelijk beleid (zie gemeentelijk beleidskader en paragraaf 'Landschappelijke inpassing').

3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:

a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover vereist op grond van deze verordening;

De kwaliteitsverbetering wordt bereikt door het aanbrengen van beplanting rondom de ontwikkeling. De aan te brengen beplanting sluit aan bij de bestaande landschapsstructuur, en behoudt en versterkt deze. Tevens zorgt de beplanting ervoor dat de versturende invloed van de ontwikkeling op het landschap gering is. Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke en gebiedseigen soorten.

b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

d. het wegnemen van verharding;

e. het slopen van bebouwing;

f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszones.

Deze maatregelen zijn alle niet van toepassing.

4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

In onderhavig initiatief is de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk verzekerd; een bijdrage in het landschapsfonds is derhalve niet noodzakelijk.

5. In afwijking van het bepaalde in dit artikel kan de toelichting van een bestemmingsplan een verantwoording bevatten over de wijze waarop de afspraken over de kwaliteitsverbetering van het landschap, die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 37.4, onder b. worden nagekomen.

Niet van toepassing.

6. Het eerste tot en met vijfde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Het betreft in onderhavig geval geen uitwerkingsplan (artikel 3.6, lid 1b).

Regels voor gemengd landelijk gebied

In artikel 7.1 van de Verordening ruimte 2014 zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in het gemengd landelijk gebied dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:

- a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
- b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.

Door een menging van functies wordt de economische positie van het buitengebied versterkt. De ontwikkeling draagt bij aan de menging van functies binnen het bebouwingslint dat is gelegen in het landelijk gebied, waar meerdere functies zijn gevestigd (agrarisch, wonen, niet-agrarisch), en draagt daarmee bij aan de plattelandseconomie.

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;

De beleidsuitgangspunten voor de omgeving van het plangebied zijn verder uitgewerkt in de gemeentelijke 'Structuurvisie Cranendonck 2009-2024' en de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' van de gemeente Cranendonck. Onderhavige ontwikkeling voldoet aan het beleid, zie hoofdstuk 'Beleidskader' en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied (zie onderbouwing onder artikel 3.1 Verordening ruimte).

- b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Onderhavige ontwikkeling doet geen afbreuk aan de ontwikkeling van de agrarische economie. De activiteiten van het bedrijf dragen zelfs bij aan de ontwikkeling van de agrarische sector. De uitbreiding van het loonbedrijf vormt geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

Regels voor niet-agrarische functies binnen gemengd landelijk gebied

Artikel 7.10 bevat regels voor de vestiging en uitbreiding van niet-agrarische functies in het gemengd landelijk gebied.

Lid 1 ziet op de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf en is dan ook niet van toepassing.

In lid 2 wordt gesteld dat een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid. Hieraan wordt hieronder getoetst:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
Niet van toepassing; zie onderbouwing onder kopje 'Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven'.

b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
Onderhavig initiatief draagt bij aan een gemengd landelijk gebied (zie onder kopje 'Regels voor gemengd landelijk gebied').

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Het huidige plangebied kent naast de bedrijfswoning en enkele privé-bijgebouwen twee bestaande bedrijfsgebouwen die gehandhaafd worden. Verder is er geen (overtollige) bebouwing aanwezig en is er dus ook geen noodzaak tot sloop.

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
De beoogde ontwikkeling is het voorzetten van het aanwezige loonwerk bedrijf welke onder milieucategorie 3.1 valt. Toetsing vindt plaats onder het volgende kopje 'Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven'

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
Het betreft hier één bedrijf; het bedrijf van de initiatiefnemer wordt voortgezet.

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

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
Onderhavig initiatief betreft geen zelfstandige detailhandelvoorziening.

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
De ontwikkelingen zijn deels een voortzetting van bestaande activiteiten op huidige locatie en deels de voortzetting van de activiteiten op een gesaneerde locatie. Voor beide activiteiten zijn op de lange termijn geen grote uitbreidingen te verwachten.

i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
De uitbreiding van het bouwvlak is bedoeld voor een nieuw te bouwen bedrijfsgebouw en voor de landschappelijke inpassing van het gehele bedrijf. Hierbij zal de ontwikkeling van het bedrijf niet van grootschalige aard zijn aangezien de werkzaamheden en verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige bedrijfsvoering niet aanzienlijk zullen toenemen.

Lid 3 geldt indien afgeweken wordt van eerste lid onder a, d en i. Deze regel komt aan bod onder het volgende kopje.

Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven

In artikel 7.11 van de Verordening ruimte zijn in afwijking van enkele regels voor niet- agrarische functies specifieke regels opgenomen voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch- verwante bedrijven in gemengd landelijk gebied.

Lid 1 ziet op de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf en is dan ook niet van toepassing. Hierin is opgenomen dat de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare mag bedragen.

De voorziene ontwikkeling ziet op een bestaand bestemmingsvlak van maximaal 0,71 hectare en voldoet dan ook aan de standaardomvang van 1,5 hectare.

Lid 2 is van toepassing voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 7.10, derde lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing. Hierin wordt aangegeven dat kan worden afgeweken van het gestelde onder lid d ('de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger') wanneer:

1. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;

De ontwikkeling ziet op een uitbreiding van het bestemmingsvlak met 0,12 hectare. Dit betreft een geringe vergroting die in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang van 0,59 hectare. Daarbij worden de bouw mogelijkheden beperkt door het opnemen van een bouwvlak met een totale oppervlakte van 0,41 hectare.

Daarnaast leidt de beoogde ontwikkeling niet tot grote aantallen bezoekers en van overnachtingen is geen sprake.

2. overeenkomstige 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;

Een loonwerkbedrijf (zoals beoogd op deze planlocatie) betreft een bedrijfsvorm die gelieerd is aan de agrarische sector. Daarnaast is sprake van een bestaand loonbedrijf. Gelet hierop ligt het dan ook in de rede een uitbreiding ter plaatse toe te staan. Verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein is onder andere niet gewenst vanuit bedrijfsfinancieel oogpunt en ook niet vanwege de aard van de verkeersbewegingen. De grootte van de machines en ander materiaal en materieel die ter beschikking worden gesteld zijn niet wenselijk op bedrijventerreinen.

3. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing welke in de bestemming wordt gewaarborgd wordt zorg gedragen voor de ruimtelijke kwaliteit bij deze ontwikkeling (zie ook onder kopje 'Regels voor zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit').

Conclusie

Het initiatief pas binnen de regels van de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Cranendonck 2009-2024

De Structuurvisie Cranendonck 2009-2024 is op 7 juli 2015 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De structuurvisie is het hoofddocument voor alle ruimtelijke

ontwikkelingen binnen de gemeente Cranendonck. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Cranendonck op het gebied van wonen en leven, werken en economie, recreatie en toerisme, onderwijs en zorg.

De gemeente zet zich in om te komen toe een rustieke en fijne leef- en woonomgeving. De zes kernen moeten hun eigen karakter behouden en waar nodig versterken.

Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'bebouwingsconcentratie' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede 'Integratiekaart' Structuurvisie Cranendonck

Het beleid ten aanzien van ontwikkelingen in bebouwingsconcentraties is verwoord in de visie bebouwingsconcentraties.

3.3.2 Visie bebouwingsconcentraties

De gemeente heeft op 26 juni 2012 de 'Visie bebouwingsconcentraties' vastgesteld. Deze visie geeft de gemeentelijke visie op de diverse bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Per aangewezen bebouwingsconcentratie zijn de ruimtelijke en functionele kenmerken geïnventariseerd. Deze visie maakt alle regels en randvoorwaarden inzichtelijk die aan de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte-woningen in het buitengebied (binnen bebouwingsconcentraties) worden gesteld.

Het plangebied is gelegen in het bebouwingsconcentratie Het Laar – De Vinnen. Het buurtschap vormt een grofkorrelig agrarisch bebouwingscluster in het open buitengebied. Grootschalige bedrijfsgebouwen staan op ruime onderlinge afstand van elkaar, waardoor vooral aan de westkant (ook de westzijde van het plangebied) de relatie met buitengebied goed is. Aan de noordkant van de bebouwingsconcentratie is de relatie met het buitengebied beperkt door de aaneengesloten bebouwing. Op de kruising Het Laar – De Vinnen (ten noorden van het plangebied) staat zware opgaande beplanting. De ruimtelijke samenhang en identiteit van het buurtschap zijn beperkt. Verder zijn de verschillende kavels slecht ingepast in het landelijk gebied.

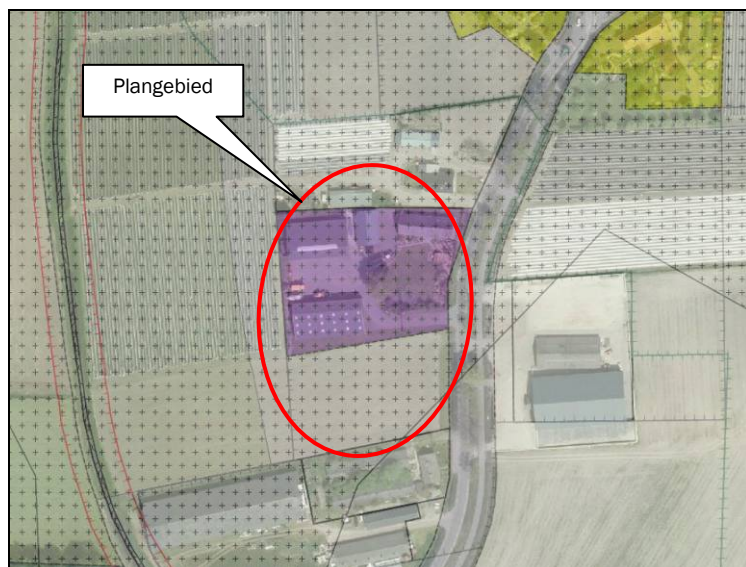
Onderhavige ontwikkeling ziet op de bouw van een nieuwe loods, die op een adequate manier wordt ingepast in het landschap. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de structuur en karakteristiek van de bebouwingsconcentratie.

3.3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Herziening Buitengebied'

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' (vastgesteld op 8 december 2009) en 'Herziening Buitengebied' (vastgesteld op 13 september 2011) van de gemeente Cranendonck van toepassing.

Binnen het plangebied bevindt zich een agrarisch loonbedrijf met een agrarische neventak (akkerbouw). Binnen de vigerende bestemmingsplannen is het bedrijf bestemd als 'Bedrijf – Semi-agrarisch' met de

functieaanduiding 'agrarisch loonbedrijf'. De voor 'Bedrijf – Semi-agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch verwante bedrijven alsmede agrarisch technische hulpbedrijven. Verder zijn de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', en gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'wro-zone - ontheffingsgebied schuilhutten' van toepassing (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede kaart vigerende bestemmingsplannen

Het beoogde plan is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen gelet op de uitbreiding van het bestemmingsvlak. Daarnaast overschrijdt de gewenste oppervlakte aan bedrijfsgebouwen de maximaal toegestane oppervlakte zoals vastgelegd in de regels. Middels een afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan zou maximale bebouwde oppervlakte van 1.762,5 m² kunnen worden toegestaan. De twee bestaande bedrijfsgebouwen zijn 630m² (voor opslag) en 540m² groot. Er zou dus nog mogelijkheid tot uitbreiding met een gebouw van maximaal 592,5 m². De beoogde uitbreiding van de gebouwen van circa 1.500m² overschrijdt dus de opgenomen uitbreiding met 25% conform de afwijkingsregels in het vigerend bestemmingsplan.

Derhalve dient een herziening van het bestemmingsplan te worden gedaan die vergroting mogelijk maakt, een toename aan de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en een afwijkende bouwhoogte voor de nieuw op te richten loods (12 meter).

De gemeenteraad van Cranendonck heeft op 9 mei 2017 besloten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Het besluit is toegevoegd als bijlage.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

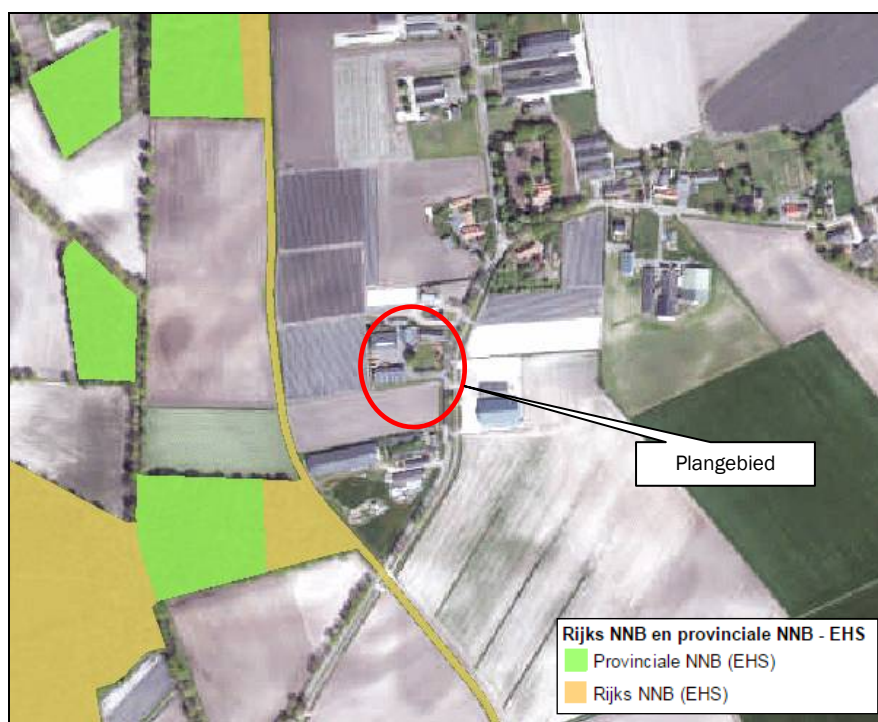
De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Op een afstand van circa 85 meter ten westen van het plangebied is een gebied gelegen behorende tot het natuurnetwerk (zie volgende figuur). Dit betreft het gebied rondom van de westelijk gelegen Boulder Aa (ecologische verbindingszone). Door de ontwikkeling wordt de afstand tot dit gebied niet vergroot en vindt derhalve geen aantasting c.q. doorkruising van het gebied plaats.



Figuur 10: Natuur Netwerk omgeving plangebied

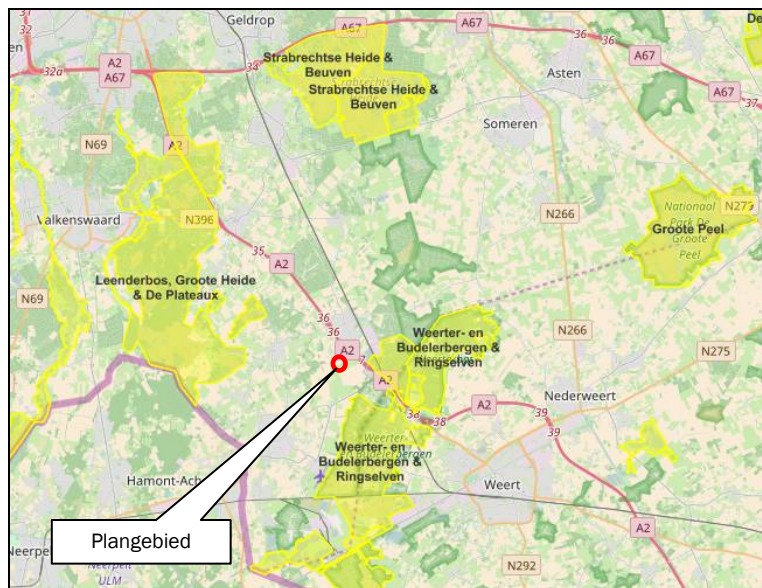
Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn). Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-

gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

De volgende Natura2000-gebieden zijn gelegen in de omgeving van het plangebied:

- Weerter- en Budelerbergen & Ringselven 1,6 kilometer;
- Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux 3,0 kilometer;
- Strabrechtse Heide & Beuven 8,8 kilometer;
- Sarsven en de Banen 12,5 kilometer;
- Groote Peel 13 kilometer.



Figuur 11: Ligging Natura2000-gebieden ten opzichte van plangebied

Gelet op de aard en (kleinschalige) van de ontwikkeling zijn significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de in deze gebieden voorkomende soorten en habitats uitgesloten.

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de bouw van de nieuwe loods. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan. Deze vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Wnb regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De bouwactiviteiten zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied.

In relatie tot Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- Het terrein waar de uitbreiding is beoogd is in momenteel in agrarisch gebruik. Door het intensieve gebruik van de gronden binnen en rondom de agrarische inrichting is het zeer onwaarschijnlijk dat beschermde flora en fauna voorkomen;
- Door de landschappelijke inpassing van de ontwikkeling middels beplanting ontstaat een aantrekkelijke leefomgeving met rust- en verblijfsplaatsen voor eventueel voorkomende soorten. De bestaande en nieuw aan te leggen beplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. De ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op beschermde dier- en plantensoorten.

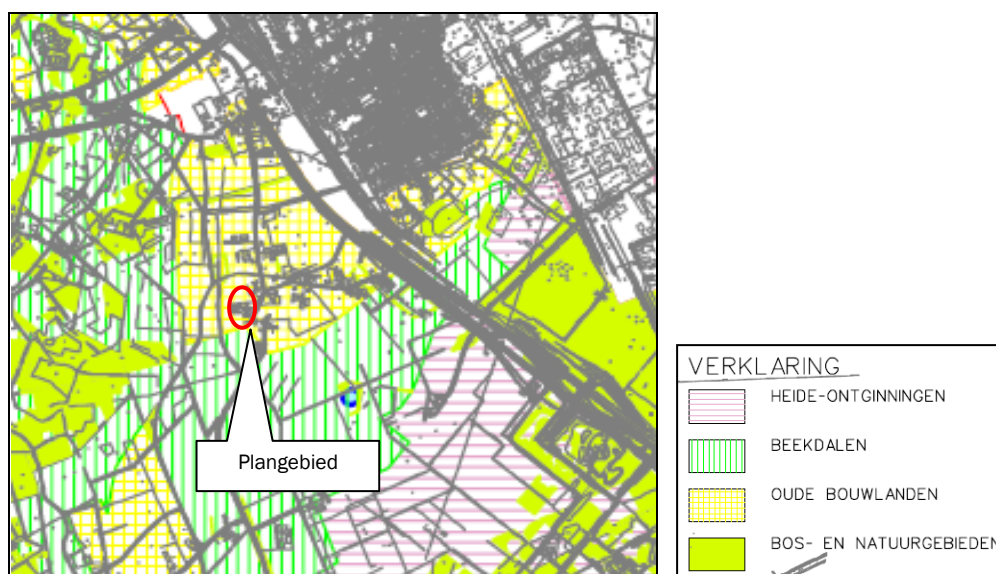
Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van de algemene zorgplicht wordt aanbevolen om de bouw- en aanlegwerkzaamheden buiten het broedseizoen te laten plaats vinden (maart-september). Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaand aan de bouwactiviteiten onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels.

4.2 Landschappelijke inpassing

In juni 2006 heeft de gemeenteraad van Cranendonck het landschapsbeleidsplan vastgesteld. Het landschapsbeleidsplan geeft een visie op de meest gewenste ontwikkeling van het landschap en stelt daartoe de planning van de gewenste inrichtings- en beheersmaatregelen vast. Het gaat daarbij vooral om de veiligstelling en accentuering van bestaande landschappelijke en ecologische kwaliteiten en, waar nodig, om het ontwikkelen van nieuwe. Hiertoe is de in het landschapsbeleidsplan neergelegde visie nader uitgewerkt in een pakket concrete maatregelen, waarmee de gewenste ontwikkeling ook daadwerkelijk gestalte kan krijgen. De algemene doelstelling luidt: het realiseren van een ruimtelijke structuur, die recht doet aan een herkenbaar ruimtelijk patroon en de ecologische samenhang van het landelijk gebied en daarnaast binnen de randvoorwaarden van deze structuur passende ontwikkelingsruimte biedt voor functies, die er voorkomen.

In het Landschapsbeleidsplan is het plangebied gelegen binnen landschapstype 'oude bouwlanden' (zie volgende figuur).



Figuur 12: Uitsnede kaart 'Landschapsbeleidsplan'

De oude bouwlanden bestaan uit een dikke humushoudende laag ontstaan door het eeuwenlang bemesten en omploegen van de gronden. Door de intensieve bewerkingen liggen de akkers meestal hoger en boller dan de omgeving.

Oud bouwland is te herkennen aan de vrij kleine onregelmatige blokvormige verkaveling en bochtige wegenstructuur. De akkercomplexen komen voor in kleine open eenheden, onderling gescheiden door singels en lanen met (vaak) zware laanbeplantingen van eiken, beuken of esdoorns.

Verdichting door middel van beplanting is niet gewenst. De groenstructuur moet zich beperken tot laanbomen en erfbeplanting langs wegen en paden en/of geconcentreerd aan de bebouwing of op de randen van de kavels. De openheid naar de bolle akkers dient behouden te blijven.

De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarbij qua opzet en omvang wordt aangesloten bij de bestaande landschappelijke structuren en oorspronkelijk voorkomende soorten. De aan te brengen groenstructuren beperken zich tot erfbeplanting die wordt geconcentreerd rondom de bebouwing en op de randen van de kavels. De openheid naar de bolle akkers blijft hiermee behouden. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het landschapsbeleidsplan.

Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de regio Kempen (zie volgende figuur).



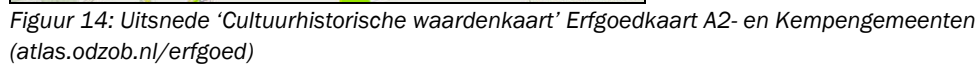
Figuur 13: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' provincie Noord-Brabant

De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Dorpen liggen als linten over het landschap op de overgang tussen beekdalen en hogere zandgronden. De beken vormen dunnen snoeren, dwars op de bebouwingslinten. De oude zandontginningen van de regio zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkavelingsstructuur en een besloten karakter (couliissen). De jonge ontginningen zijn grootschaliger en

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de cultuurhistorische waarden in het gebied en tast deze niet aan.

Het Laar is aangewezen als een lijn van (hoge) historische waarde vanwege de ontstaansgeschiedenis van het gebied.

De ontwikkeling tast deze waarden niet aan.



Laar

Plangebied

0 100

3.21.2.02

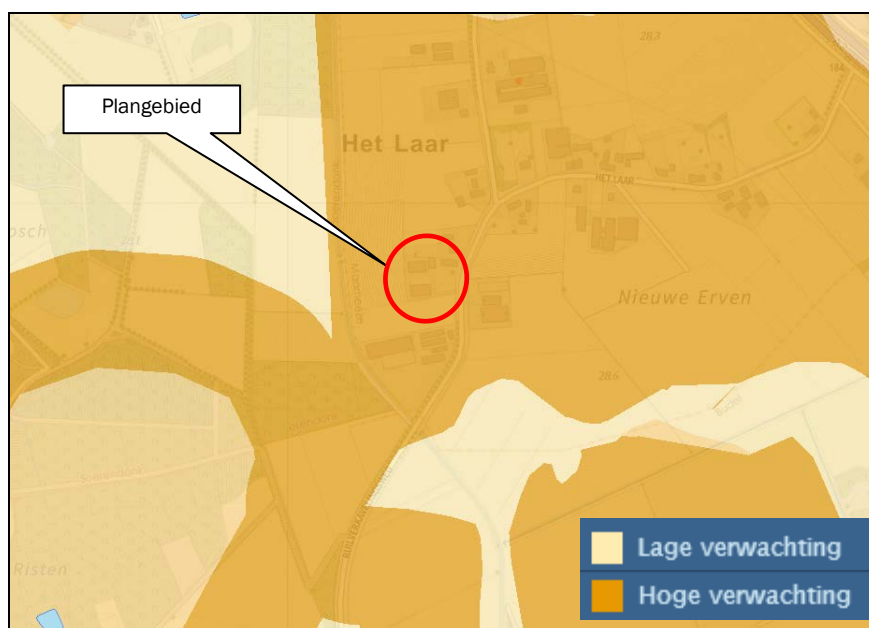
Figuur 15: Uitsnede ontwerp-‘Cultuurhistorische waardenkaart’ gemeente Cranendonck

De cultuurhistorisch waardevolle elementen/gebieden komen overeen met die staan aangegeven op de intergemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart.

4.3.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van tenminste een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Het plangebied is volgens de archeologische beleidskaart (2013) van de Kempen en A2-gemeenten, waaronder gemeente Cranendonck valt, gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4-gebied) (zie volgende figuur).



Figuur 16: Uitsnede 'Archeologische beleidskaart' Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten (atlas.odzob.nl/erfgoed)

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden geldt in het categorie 4-gebied dat bij een ingreep groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld (50 cm bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) een onderzoek is vereist. Het plangebied is gelegen op een esdek, waar een diepte van 50 centimeter geldt.

De oppervlakte van de loods bedraagt circa 1.500 m². Echter, de oppervlakte waarbij de bodemingreep dieper dan 50 centimeter bedraagt (ter plaatse van poeren en fundering), bedraagt minder dan 500 m². Voor de overige oppervlakte betreft de diepte van de bodemingreep (vloer) circa 0,35 centimeter. Dit betekent dat geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd.

Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform Artikel 53 van de Monumentenwet.

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

4.4.1 Verkeer en ontsluiting

In de bestaande situatie is sprake van een uitrit op Het Laar (60km/h-weg met gescheiden fietspaden). Deze blijft gehandhaafd in de beoogde situatie.

De beoogde ontwikkeling zal leiden tot een geringe uitbreiding van bedrijfsactiviteiten. Voor wat betreft verkeersbewegingen heeft men te maken met transport met grote landbouwmachines. Er wordt uitgegaan van een worst-case-scenario waarin sprake is van 25 extra dagelijkse voertuigbewegingen van vrachtverkeer als gevolg van de ontwikkeling.

Het Laar is ingericht op deze toename van verkeersbewegingen en kan deze toename aan, gelet op de capaciteit van de weg.

De transportbewegingen van en naar het bedrijf vinden plaats in zuidelijke richting (richting Weert) via Het Laar en de Ruilverkavelingsweg naar de Nieuwedijk. Richting het noorden vinden de verkeersbewegingen plaats via Het Laar en De Vinnen richting het westen naar de doorgaande weg Soerendonk-Maarheeze. Hierdoor wordt de kern van Maarheeze ontzien.

4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Binnen de inrichting is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor bezoekers, medewerkers en bewoners. Voor de woning zijn minimaal 2 parkeerplaatsen aanwezig.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Wettelijke basis

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Bescherming van de bodem betekent het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Deze wordt uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt voor de functie of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Aanleiding van de bodemtoets vormt de beoogde uitbreiding van het bedrijf ten behoeve van de nieuwbouw van een loods.

Huidige situatie en toekomstige situatie

In de huidige situatie zijn de gronden ter plaatse van het plangebied ten behoeve van de uitbreiding in gebruik als agrarisch bouwland.

Volgens het Bodemloket zijn binnen het plangebied aan Het Laar gegevens bekend over de toestand van de bodem (zie volgende figuur).



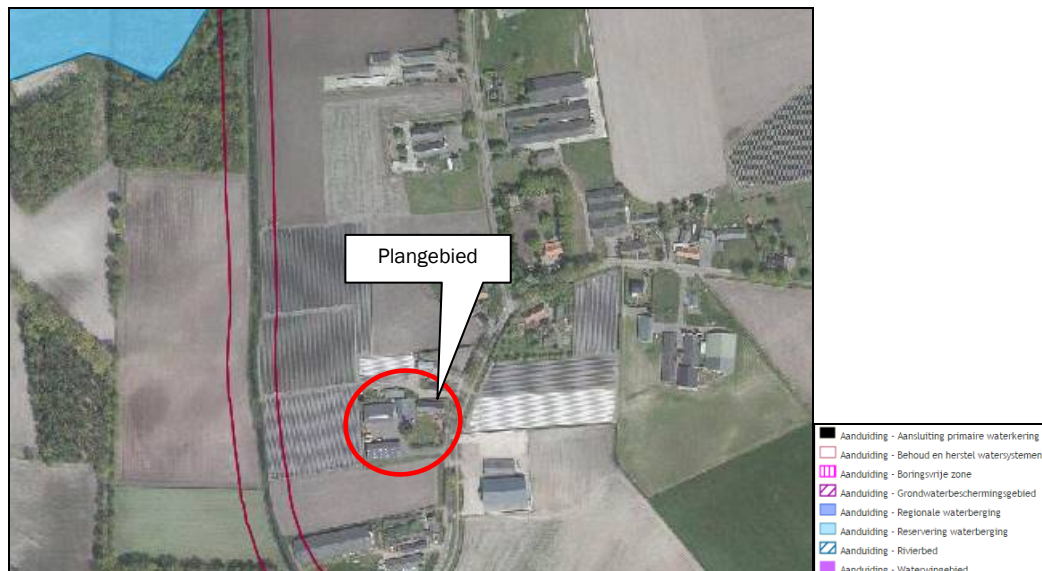
Figuur 17: Uitsnede kaart Bodemloket (www.bodemloket.nl)

Uit de gegevens blijkt dat de locatie gedeeltelijk is gesaneerd. Op een ander gedeelte, daar waar de nieuwe loods wordt gerealiseerd, is een onderzoek uitgevoerd waaruit is geconcludeerd dat geen gevolg

noodzakelijk is. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie volgende figuur). Het meest nabijgelegen gebied dat belangrijk is voor de waterhuishouding in de omgeving betreft de westelijk gelegen Bulder Aa (circa 90 meter).



Figuur 18: Uitsnede kaart 'Water' Verordening ruimte 2014

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening middels voorgrondbelasting);
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening middels achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

De nieuw op te richten loods wordt gebruikt ten behoeve van de stalling van agrarisch materiaal en materieel en betreft dan ook geen geurgevoelig object. Er wijzigt derhalve niets aan de geurgevoeligheid van de locatie. Het initiatief vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende bedrijven.

De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie. Aangezien bij de beoogde ontwikkeling geen geurgevoelige objecten worden toegevoegd, vinden er geen wijzigingen plaats ten aanzien van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinder veroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds perceelsgrens van het gevoelige object.

Tabel 1: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Richtafstanden (meters)			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Het Laar 17 (agrarisch loonbedrijf)				
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw				
Algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10

In de huidige situatie is reeds een loonbedrijf aanwezig. Binnen het huidige bestemmingsvlak wijzigt niets aan de activiteiten en bebouwing. Derhalve wordt bij het bepalen van de afstanden dit deel van het plangebied buiten beschouwing gelaten.

De nieuwe loods wordt aan de zuidzijde van de bestaande bebouwing opgericht. De afstand van het bestemmingsvlak bedrijf tot het zuidelijk gelegen agrarisch bedrijf Het Laar 19-19a bedraagt circa 20 meter. In eerste instantie wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor de aspecten geluid en geur.

Echter, de richtafstand uit de VNG-publicatie geldt ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. Het bedrijf aan Het Laar 17 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck, maar de omgeving waar het plangebied is gelegen kan worden getypeerd als 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-publicatie. Deze vermeldt over het omgevingstype 'gemengd gebied' onder meer dat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Het Laar 17 is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, waar sprake is van een menging van burgerwoningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven. De richtafstanden uit de publicatie kunnen in geval van omgevingstype 'gemengd gebied' met één afstandsstap worden verlaagd (tot 30 meter voor geluid en 10 meter voor geur). Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand voor geur.

Voor wat betreft geluid kan worden gesteld dat het merendeel van de bedrijfsactiviteiten ten noorden van de nieuwe loods plaatsvinden en daarmee de meeste geluidemissie. Deze zijde is verder van de bedrijfswoning Het Laar 19 gelegen dan 30 meter. Bovendien heeft de bedrijfsloods als het ware een geluidafschermende werking, waardoor de geluidemissie richting deze woning gedeeltelijk wordt gedempt/tegengehouden. Dit komt het woon- en leefklimaat ten goede.

De bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Het Laar 17 vormen geen belemmering voor het woon- en leefklimaat in de omgeving.

5.5 Geluid

5.5.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagendplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

De nieuw te bouwen loods wordt in het kader van de Wet geluidhinder niet beschouwd als geluidgevoelig object.

Een akoestisch onderzoek naar de geluidhinder van de omliggende wegen is in het kader van het bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.5.2 Industrielawaai

Vanuit de nieuwe inrichting geldt op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand voor Industrielawaai van 50 meter. Voor een onderbouwing voor het aspect Industrielawaai wordt verwezen naar paragraaf 5.4. Een akoestisch onderzoek Industrielawaai is niet noodzakelijk.

5.6 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor veehouderijen is met name de emissie van fijn stof (PM₁₀) relevant. Voor zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal 40 µg per m³ en een 24-uursconcentratie van 50 µg per m³ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van 'in betekenende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Toetsing initiatief

Met behulp van de NIBM-tool is berekend of de ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een fijn stof en stikstofdioxide in de buitenlucht. In het rekenmodel is uitgegaan van een worst-case-scenario waarin sprake is van 25 extra dagelijkse voertuigbewegingen als gevolg van de ontwikkeling en dat 100% van de verkeersbewegingen uit vrachtverkeer bestaat.

Onderstaande figuur geeft een overzicht van het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		25
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,28
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 19: Resultaat berekening bijdrage aan luchtkwaliteit (NIBM-tool)

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

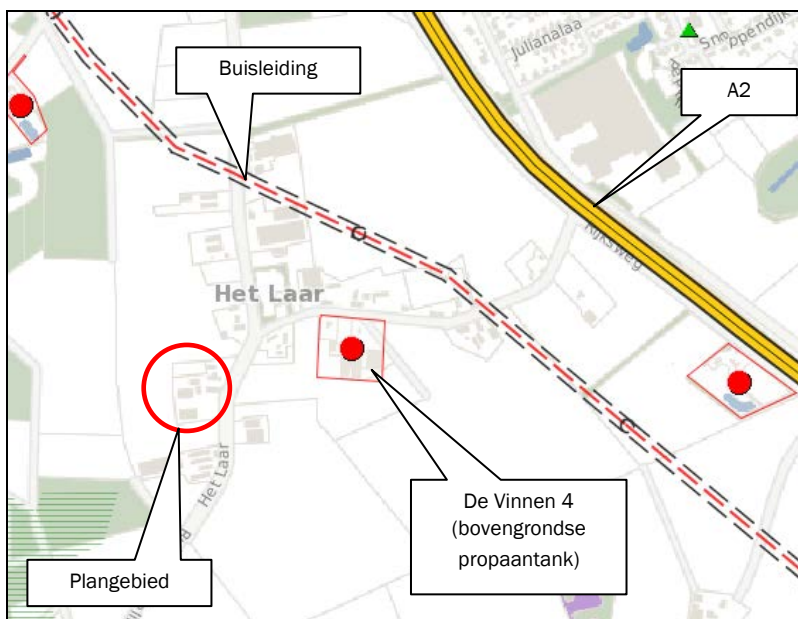
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

Uit de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn de meest nabijgelegen risicobronnen af te lezen (zie volgende figuur).



Figuur 20: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

Op de locatie aan De Vinnen 4 (varkensbedrijf) is een propaantank (5.000 m³) gelegen, op een afstand van circa 240 meter van het plangebied. Op basis van de Risicokaart geldt een veiligheidsafstand van 10 meter. Het plangebied is ver buiten deze risicocontour gelegen.

Op circa 400 meter is een ondergrondse buisleiding gelegen voor transport van brandbare vloeistoffen. Het invloedsgebied van deze buisleiding bedraagt 28 meter en is derhalve niet relevant.

Op circa 800 meter is de rijksweg A2 gelegen. Het invloedsgebied bedraagt 4000 meter. Gezien de grote afstand van de weg tot het plangebied en het feit dat het geen ontwikkeling betreft van een (beperkt) kwetsbaar object, kan worden gesteld dat externe veiligheid niet relevant is.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

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

6.2 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap de Dommel, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 Noord-Brabant

Op 18 december 2015 heeft de provincie Noord-Brabant het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

Uitgangspunten van dit plan zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen, streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die de provincie samen met haar partners uitvoeren.

Beleid Waterschap de Dommel

Waterbeheerplan 2016-2021, Waardevol water

Per 1 januari 2016 geldt het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel.

Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering

Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.

2. De gebruiker centraal

De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.

3. Samen sterker

Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.

4. Gezonde toekomst

Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. 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.

Een van de belangrijke punten in het waterbeheerplan is het creëren van een klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving. Dit kan worden bereikt door op een goede manier om te gaan met water onder andere door het bergen van hemelwater en het vasthouden van water in droge perioden.

Gemeentelijk beleid

Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft de 'Hemelwaterzorgplicht en grondwaterzorgplicht, uitwerking Cranendonck' (mei 2015) opgesteld. Deze nota gaat in op de watertoetsprocedure die moet worden doorlopen bij het maken of wijzigen van een bestemmingsplan. De nota is afgestemd met waterschap De Dommel, die formeel verantwoordelijk is voor het uitvoeren van de toetsing. De gemeente is al sinds lange tijd wettelijk verplicht te zorgen voor een doelmatige inzameling en afvoer van afvalwater van huishoudens en bedrijven. In de gemeentelijke nota is het hemelwaterbeleid op hoofdlijnen vastgelegd. Het beleid sluit aan bij het beleid dat landelijk is ingezet waarbij men, mits doelmatig, schoon hemelwater niet meer wil vermengen met afvalwater. Indien een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld of een bestaand plan wordt gewijzigd, moet voor het betreffende gebied een watertoets doorlopen worden. Bij kleine ruimtelijke ontwikkelingen voldoet een eenvoudige waterparagraaf om het proces van de watertoets te doorlopen. Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de eisen van het waterschap.

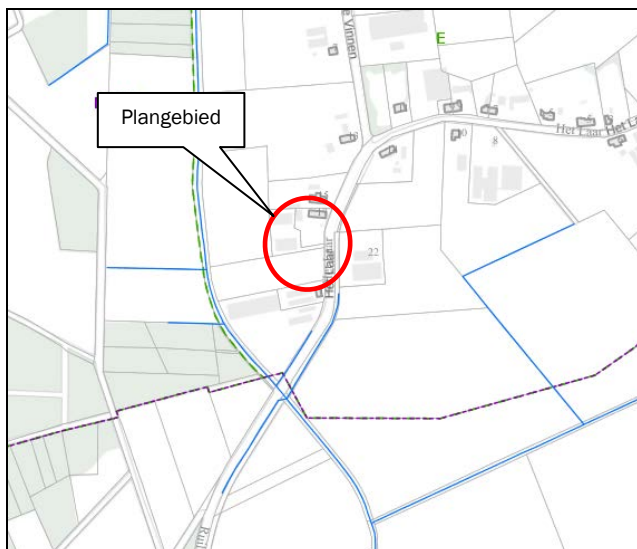
Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap de Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die bepalingen bevat met betrekking tot activiteiten die gevolgen hebben voor waterhuishouding en waterbeheer. Op grond van Keur is het zonder ontheffing van het waterschap is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren.

In de Keur is geregeld dat compenserende maatregelen voor de berging van hemelwater moeten worden getroffen bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m².

6.3 Oppervlaktewater

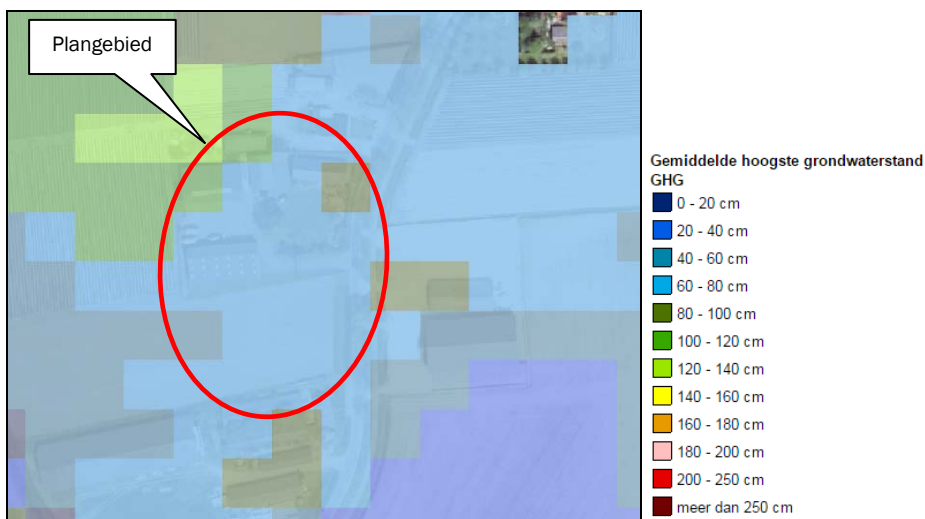
De volgende figuur laat de leggerwatergangen in beheer bij het Waterschap De Dommel zien. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen leggerwatergangen gelegen. De te realiseren hemelwaterberging wordt niet in verbinding gebracht met het bestaande oppervlaktewater.



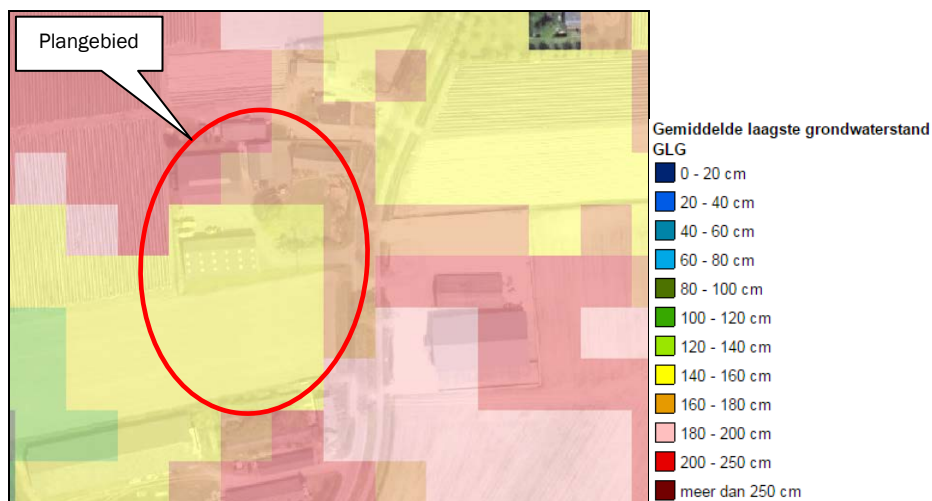
Figuur 21: Uitsnede kaart wateratlas, ligging watergangen omgeving plangebied

6.4 Grondwater

Via de wateratlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat op de locatie de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zich rond de 40-80 centimeter onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) rond de 140-250 centimeter onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 22: Uitsnede kaart 'Gemiddelde hoogste grondwaterstand' (Wateratlas provincie Noord-Brabant)



Figuur 23: Uitsnede kaart 'Gemiddelde laagste grondwaterstand' (Wateratlas provincie Noord-Brabant)

6.5 Afvoer hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10).

Toename verhard oppervlak

In de volgende tabel wordt de verharde oppervlakte binnen het plangebied in zowel de bestaande als beoogde situatie weergegeven.

Tabel 2: Oppervlakte verhard oppervlak

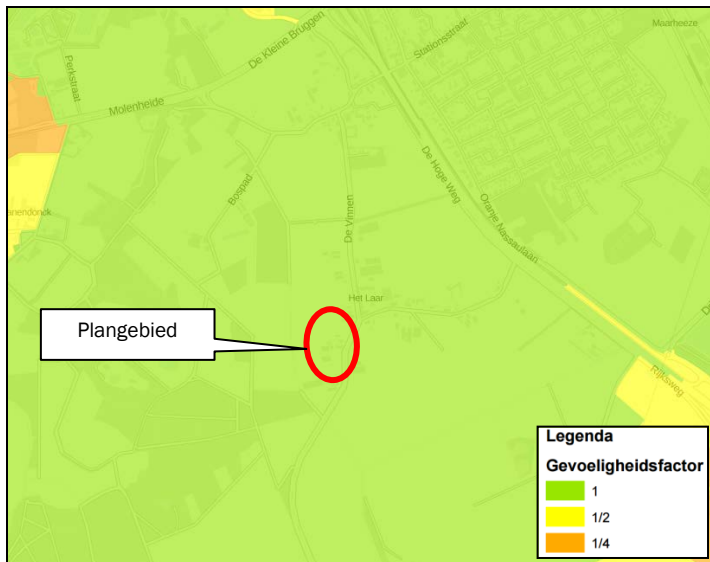
Verhard oppervlak	Bestaand verhard oppervlak (m ²)	Beoogd verhard oppervlak (m ²)
Gebouwen	1.628	3.128
Erfverharding	1.767	2.314
Totaal	3.395	5.442

In de beoogde situatie is sprake van een toename van verhard oppervlak van 2.047 m². Dit betekent dat conform de Keur een compenserende maatregel dient plaats te vinden in de vorm van een bergingsvoorziening.

Infiltratie hemelwater

Voor de dimensionering van de infiltratievoorziening wordt de rekenregel uit artikel 15 van de Algemene regels van de Keur toegepast. Hierin is bepaald dat bij een toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen getroffen moeten worden voor het afvoeren van hemelwater, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie, waarbij de volgende rekenregel wordt toegepast: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).

De gevoeligheidsfactor houdt de nominale waarde in die de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie van de locatie uitdrukt. De waarde 0,06 is de waterschijf van 60 mm die overeenkomt met de vastgestelde bovengrens voor de compensatiecapaciteit van 600 m³/ha. In de volgende figuur wordt de hydrologische gevoeligheid van de locatie afgelezen; deze bedraagt 1.

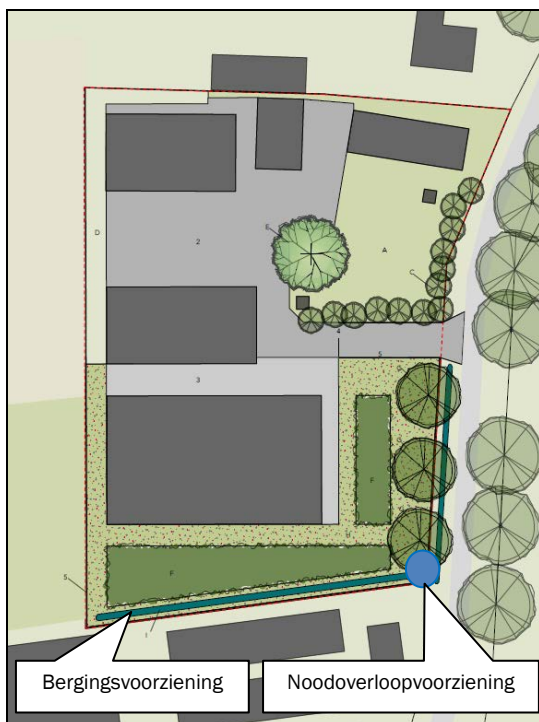


Figuur 24: Uitsnede kaart keur oppervlaktewater gevoeligheidsfactor (bron: Waterschap De Dommel)

Om hydrologisch neutraal te ontwikkelen bedraagt de benodigde bergingscapaciteit voor de ontwikkeling tijdens een extreme neerslagsituatie: $2.047 \times 1 \times 0,06 = 123 \text{ m}^3$. Bij de dimensionering van de voorziening dient rekening gehouden te worden met een maximale diepgang van 60 cm gezien de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) ter plaatse. Daarbij wordt rekening gehouden met een waking van 10 centimeter. Dit betekent dat 50 centimeter bovenop de hoogste grondwaterstand kan worden geborgen.

Op basis van deze gegevens krijgt de voorziening de volgende afmeting: lengte van 75 meter en breedte van 4 meter (met een talud van 45 graden). Met deze afmetingen is de infiltratievoorziening van voldoende omvang om het hemelwater afkomstig van het verharde oppervlak te kunnen bergen. Het hemelwater wordt zowel middels buizen als oppervlakkig afgevoerd naar de voorziening.

De ligging van de voorziening is aangegeven in de volgende figuur.



Figuur 25: Ligging bergingsvoorziening

In geval van een extreme neerslagsituatie ($T=100$) kan het water via de omliggende gronden (westelijk van het plangebied) afstromen en aldaar infiltreren. Daarnaast wordt het groen rondom de nieuwe loods enigszins verlaagd aangelegd, zodat rondom de waterberging extra capaciteit ontstaat waar overtollig hemelwater kan infiltreren. Op deze manier is de kans op wateroverlast als gevolg van overvloedige regenval kleiner.

Verder wordt tussen de zaksloot en de sloot aan de wegzijde (oostelijk van het plangebied) een noodoverloopvoorziening aangebracht, zodat in geval van extreme regenval het hemelwater vanuit de waterberging kan overlopen in de bermsloot (zie voorgaande figuur).

Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw van de loods zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Lozen op het riool

In de huidige situatie wordt het hemelwater ook niet op het riool afgevoerd en is uitgesloten dat het water na realisatie van voorliggend project op het riool geloosd wordt. Slechts het huishoudelijk afvalwater wordt op het gemeentelijk riool geloosd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap De Dommel inzake de watertoets.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

1) **Principebesluit gemeenteraad**

De gemeenteraad heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

2) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

Op 10 oktober 2017 heeft het Waterschap De Dommel een reactie uitgebracht op het ontwerp-bestemmingsplan. De opmerkingen zijn verwerkt.

De provincie Noord-Brabant heeft op 24 oktober 2017 een vooroverlegreactie gegevens op het plan. Zij heeft aangegeven dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

3) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen, van 18 januari tot en met 1 maart 2018. Er is één zienswijze binnengekomen. De zienswijze heeft geen aanleiding gevormd om het plan te wijzigen.

4) **Vaststelling:** de gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 22 mei 2018 vastgesteld. Het plan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemers is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn onder andere de ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is grotendeels aangesloten op de regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' van de gemeente Cranendonck;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

De volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- *Bedrijf – Semi-agrarisch (enkelbestemming);*
Binnen deze bestemming is zowel het loonbedrijf als de akkerbouw tak van het bedrijf toegestaan en mogen de gronden worden gebruikt ten behoeve van (buiten)opslagactiviteiten (behalve ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten'.
De bedrijfsgebouwen (ten behoeve van zowel het loonbedrijf als de agrarische nevenactiviteiten) mogen slechts ter plaatse van de bouwvlakken worden gebouwd. Een maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen van 2.850 m² wordt vastgelegd. Voor de nieuw op te richten loods wordt een afwijkende bouwhoogte van 12 meter opgenomen.
In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin de aanleg, onderhoud en beheer van de landschappelijke inpassing is geborgd.
- *Groen – Landschappelijke inpassing (enkelbestemming);*
De landschappelijke inpassing wordt planologisch vastgelegd in een enkelbestemming.
- *Waarde – Archeologie 4 (dubbelbestemming);*
- *Bedrijfswoning (functieaanduiding);*
Binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken toegestaan. Hier is geen bedrijfsbebouwing ten behoeve van het bedrijf toegestaan.
- *Agrarisch loonbedrijf (functieaanduiding);*
- *Opslag uitgesloten (functieaanduiding);*
Ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten' is het niet toegestaan de gronden te gebruiken voor (buiten)opslagactiviteiten.
- *Bouwvlak;*
- *Maximum bouwhoogte (maatvoeringsaanduiding).*

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels'* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In hoofdstuk 4 '*Overgangs- en slotregels*' komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.