

BESTEMMINGSPLAN RUMMELING 7 TE MAARHEEZE

TOELICHTING

NL.IMRO.1706.BPBG3072-VAS1

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl



Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 13 juli 2021

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Rummeling 7 te Maarheeze
Imro-idn:	NL.IMRO.1706.BPBG3072-VAS1
Versie voorontwerp	17 november 2020
Versie ontwerp	12 maart 2021
Versie vastgesteld	13 juli 2021
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging van het plangebied	6
1.3	Begrenzing	7
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.5	Doel	8
1.6	Leeswijzer	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Huidige situatie	9
2.1.1	Inleiding	9
2.1.2	Huidige inrichting	10
2.2	Beoogde situatie	10
2.2.1	Inleiding	10
2.2.2	Toelichting op beoogde recreatieve bestemming	10
2.2.3	Landschappelijke inpassing	12
2.2.4	Beeldkwaliteit	13
2.2.5	Verkeer en parkeren	14
3	BELEIDSKADER	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	16
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	17
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	22
3.3.2	Woonvisie 2018–2030	23
3.3.3	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	24
3.3.4	Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck	25
4	MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	28
4.1	Bodem	28
4.1.1	Beleidskader	28
4.1.2	Toets	28
4.2	Water	29
4.2.1	Beleidskader	29
4.2.2	Toets	32

4.3	Cultuurhistorie	33
4.3.1	Inleiding	33
4.3.2	Beleidskader	34
4.3.3	Toets	34
4.4	Archeologie	36
4.4.1	Beleidskader	36
4.4.2	Toets	37
4.5	Natuur	37
4.5.1	Beleidskader	37
4.5.2	Toets	38
4.6	Geluid	40
4.6.1	Beleidskader	40
4.6.2	Toets	41
4.7	Geur	41
4.7.1	Beleidskader	41
4.7.2	Toets	42
4.8	Gezondheid	44
4.8.1	Beleidskader	44
4.8.2	Toets	45
4.9	Bedrijven en milieuzonering	45
4.9.1	Beleidskader	45
4.9.2	Toets	45
4.10	Luchtkwaliteit	46
4.10.1	Beleidskader	46
4.10.2	Toets	47
4.11	Externe veiligheid	49
4.11.1	Beleidskader	49
4.11.2	Toets	50
4.12	Mer-beoordeling	52
5	PLANOPZET	53
5.1	Plansystematiek	53
5.1.1	Algemeen	53
5.1.2	Verbeelding	53
5.1.3	Regels	53
5.2	Bestemmingen	54
5.2.1	Groen – Landschappelijke inpassing	54
5.2.2	Recreatie	54
5.2.3	Waarde – Archeologie 6	54
6	UITVOERBAARHEID	55
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	55
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

7	PROCEDURE	56
7.1	Procedure	56
7.2	Wettelijk vooroverleg	56
7.3	Zienswijzen	56

Bijlagen:

1. Aeries-berekening
2. Flora en fauna quick scan
3. Bodemonderzoek

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

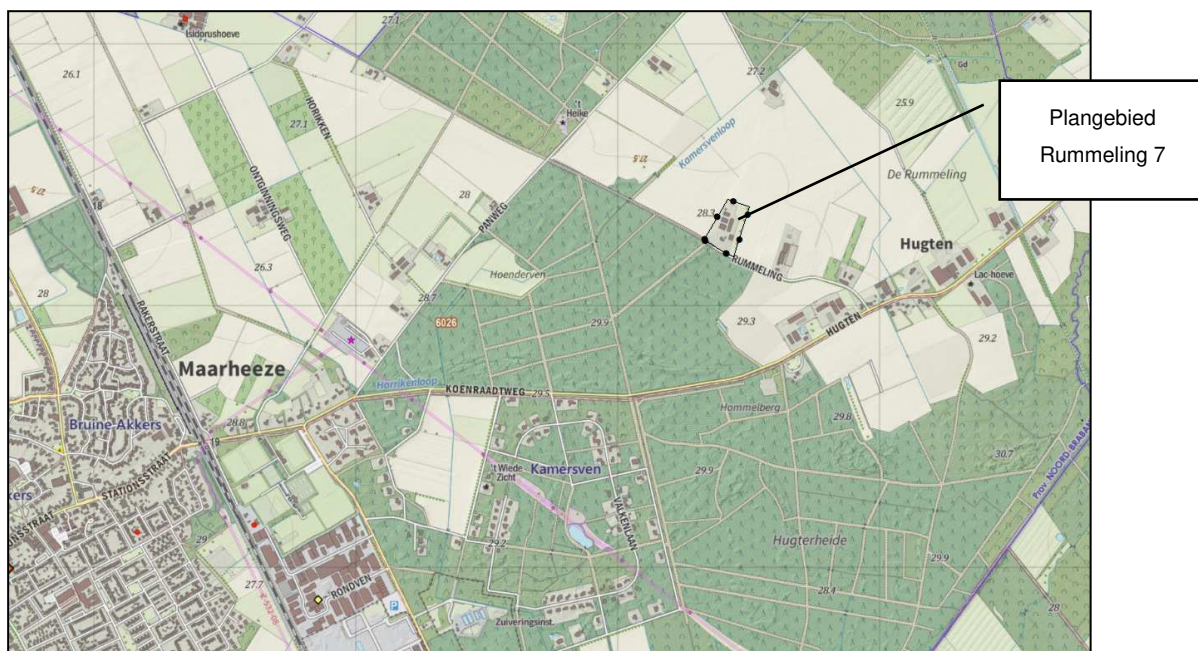
Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herbestemming van de locatie aan Rummeling 7 te Maarheeze, hierna ook het plangebied genoemd. Het plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' van de gemeente Cranendonck bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Binnen het plangebied zijn naast de woning acht gebouwen aanwezig. De locatie is niet meer in gebruik als veehouderij.

Het plangebied wordt herbestemd naar een recreatiebestemming, waarbij zeven gebouwen worden verbouwd ten behoeve van het recreatiebedrijf met bedrijfswoning en één gebouw wordt gesloopt. Binnen de verbouwde gebouwen worden vijf bed and breakfast eenheden gerealiseerd. Paarden kunnen op stal worden gezet in de 'open schop' die wordt verbouwd naar een ruimte met paardenboxen met staldeuren. Daar wordt tevens een kleine werkplaats voor reparatiewerkzaamheden aan koetsen of het beslaan van hoeven ingericht. Een van de oude varkensloodsen wordt herbenut als stallingsplaats voor koetsen. Er wordt een insectenhotel gerealiseerd. De oude werktuig- en stierenstal wordt verbouwd naar garage bij de bedrijfswoning en voor een zwembad voor gebruik bij de bed-and-breakfast. De oude mestplaat, die voor een groot gedeelte al gesloopt is wordt geschikt gemaakt voor tennis ten behoeve van recreatief gebruik. Eén oude varkensstal wordt geheel gesloopt en op deze locatie wordt een natuurvijver aangelegd, waarin hemelwater van de daken wordt opgevangen. De bedrijfswoning wordt verplaatst naar een bestaande loods die hiervoor wordt verbouwd. In de toekomst wordt beoogd een ondergrondse verbindingsgang met wijnkelder tussen de verplaatste bedrijfswoning en het zwembad te realiseren.

Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is de beoogde herbestemming niet mogelijk. Derhalve is dit bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, de regels met bijlagen en een verbeelding. De regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' zijn overgenomen, waarbij de regels zodanig zijn aangepast dat het gebruik van de bestemming zoals in voorgaande paragraaf en in deze toelichting is omschreven mogelijk wordt gemaakt. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

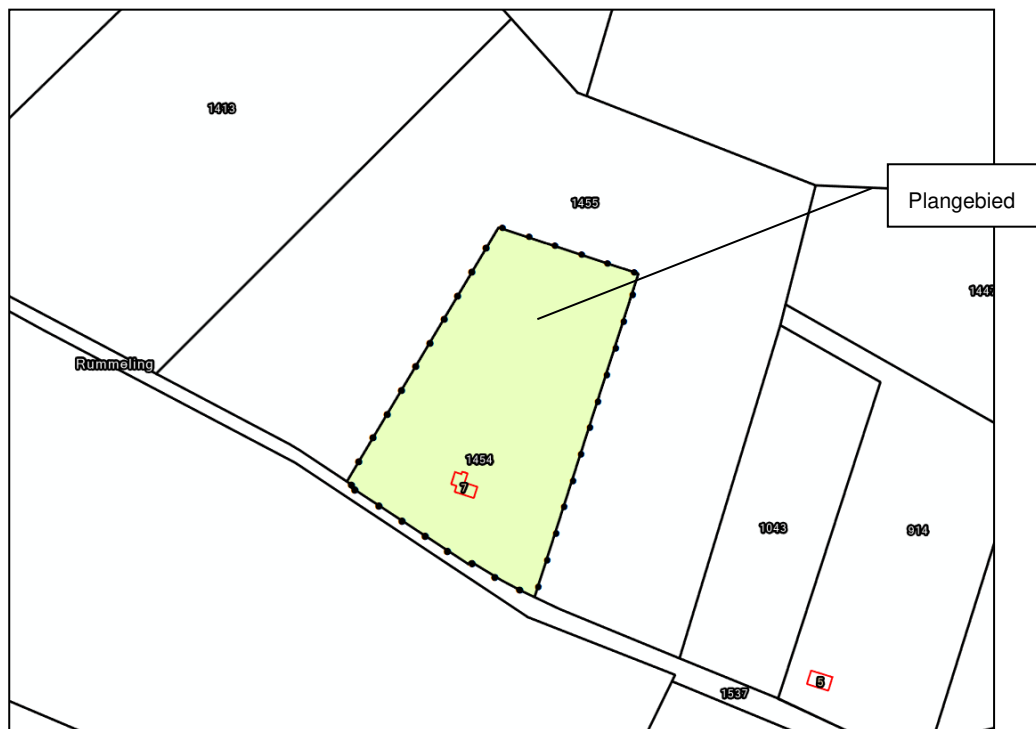
Het plangebied is gelegen aan Rummeling 7 te Maarheeze, ten noordoosten van de kern Maarheeze, ten westen van de bebouwingsconcentratie Hugten. Navolgende figuur geeft een topografisch overzicht weer van de ligging van het plangebied in de omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied in de omgeving

1.3 Begrenzing

Het plangebied betreft de locatie aan Rummeling 7 te Maarheeze. Deze locatie heeft een omvang van circa 20.640 m². Dit betreft het perceel kadastraal bekend als: gemeente Maarheeze, sectie B, nummer 1454. Navolgende figuur geeft de kadastrale situatie van het plangebied weer, waarbij het plangebied is aangeduid.

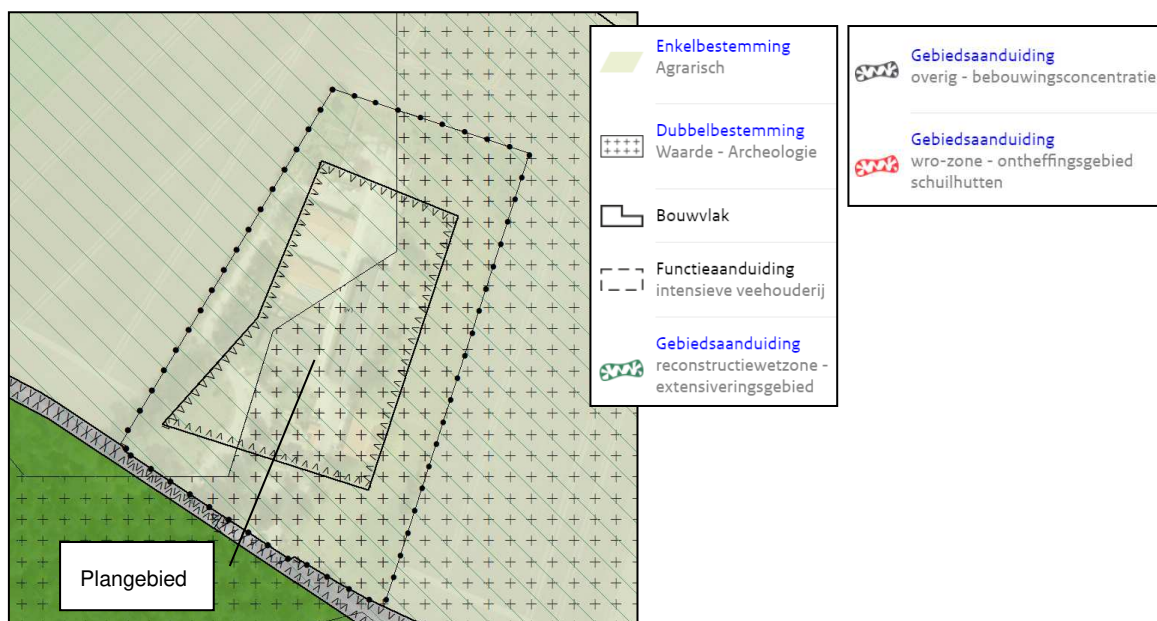


Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

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

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch' met gedeeltelijk een bouwvlak en ter plaatse van het bouwvlak de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het plangebied is gedeeltelijk, aan de oostzijde, voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het plangebied is aangeduid met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie', reconstructiewetzone – extensiveringsgebied en 'wro-zone – ontheffingsgebied schuilhutten'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de vigerende bestemmingsplannen, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' voor het plangebied

1.5 Doel

Dit bestemmingsplan heeft het herbestemmen van de locatie Rummeling 7 te Maarheeze tot doel. De agrarische bedrijfsbestemming wordt herbestemd naar een recreatiebestemming met vijf bed and breakfast eenheden en bijbehorende voorzieningen in een landschappelijke inpassing.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de ontwikkeling getoetst aan het beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft het gevoerde onderzoek naar de relevante (milieu)planologische aspecten weer. In hoofdstuk 5 volgt een beschrijving van de uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 volgt een beschrijving van de planopzet. In hoofdstuk 7 wordt de procedure voor dit bestemmingsplan toegelicht.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Inleiding

De initiatiefnemers zijn in 2008 eigenaar geworden van het plangebied. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. De locatie is in het verleden in gebruik geweest als agrarisch bedrijf voor het houden van vee. De locatie is gelegen tussen de bosgebieden 'Panbossen' en 'Weerterbos'.

Sinds de verwerving van de locatie zijn initiatiefnemers bezig geweest om de schuren op het terrein in bouwkwaliteit te verbeteren en is de grote infrastructuur op het terrein verbeterd. In en aan de drie grote gebouwen binnen het plangebied zijn de navolgende werkzaamheden verricht:

- De gevels zijn verbeterd door het optrekken van borstweringen met nieuw metselwerk en het aanbrengen van houten natuurlijke gevelplanken (bevelsiding) in douglashout.
- Vervangen van bestaande asbestdaken door met pannen gedekte daken.
- Vervangen van kozijnen.
- Vervangen van de meeste binnenvloeren.

In de bestaande woning is het bestaande (diesel)verwarmingssysteem vervangen door een aardwarmtesysteem. Op één dak van een reeds verbeterde varkensstal zijn 60 zonnepanelen gelegd. Ook is ingezet op een duurzame ontwikkeling van de bebouwing. Zo is afscheid genomen van een oliegestookte verwarmingsinstallatie en is deze vervangen door een aardwarmtepomp. De zonnepanelen zijn aangelegd op het meest ideaal gelegen dak daarvoor dat pal op het zuiden staat onder een hoek van 35 graden. Navolgende foto's geven een beeld van deze kwaliteitsverbetering.



Figuur 4: Voorbeeld van de geleverde kwaliteitverbetering binnen het plangebied

Het effect van deze maatregelen is dat de locatie nagenoeg energieneutraal is. Initiatiefnemers hebben de verdere ambitie een NOM (= Nul Op de Meter) situatie te creëren, hetgeen past op en in de bebouwing, waarmee de landschappelijke waarden niet worden aangetast. Daarnaast is er veel verharding weggehaald en gedeeltelijk een bestrating in de vorm van kinderkoppen teruggebracht.

2.1.2 Huidige inrichting

Binnen het plangebied zijn een bedrijfswoning, met bijgebouwen en (voormalige) bedrijfsopstallen met tuin aanwezig. De gronden rondom deze opstallen zijn in gebruik als grasland. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de huidige situatie.



Figuur 5: Luchtfoto van de huidige situatie binnen het plangebied

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Deze herbestemming vindt plaats voor herbestemming van het plangebied naar een recreatiebedrijf dat zich richt op gasten in de bed-and-breakfast die de planlocatie bezoeken om te wandelen of fietsen in de omgeving of ruiters die met hun paard of met paard en wagen komen. Bij herbestemming worden zeven opstallen verbouwd en wordt één gebouw gesloopt. Daarnaast wordt een landschappelijk inpassing gerealiseerd die is vormgegeven met behulp van Brabants landschap. Op het perceel wordt hobbymatig vee en paarden gehouden. Het bouwvlak is van voldoende afmeting en wordt verkleind van een omvang van 8.901 m² naar een omvang van 5.830 m² om toekomstige uitbreidingen niet verder mogelijk te maken.

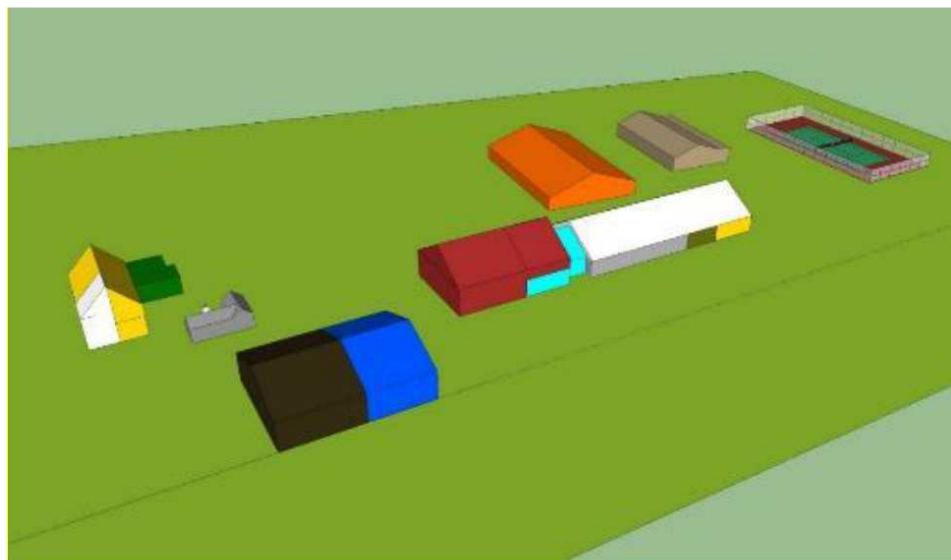
2.2.2 Toelichting op beoogde recreatieve bestemming

Met deze ontwikkeling wordt beoogd een verblijfsrecreatie te realiseren met als doelgroep met name wandelaars, fietsers, gasten die komen met paard- en wagen en wellicht ruiters. Voor overnachtingsmogelijkheden binnen het plangebied worden 5 bed-and-breakfast units ingericht. Paarden kunnen op stal worden gezet in de 'open schop' die wordt verbouwd naar een ruimte met paardenboxen. Daar wordt tevens een kleine werkplaats voor reparatiewerkzaamheden aan koetsen of het beslaan van

hoeven ingericht. Een van de oude varkensloodsen wordt benut als stallingsplaats voor koetsen, zodat deze veilig en droog in de nacht kunnen blijven staan.

De oude werktuig- en stierenstal wordt verbouwd naar garage voor bij de bedrijfswoning en voor een zwembad slechts voor gebruik door gasten van de bed-and-breakfast. De oude mestplaat, die voor een groot gedeelte al gesloopt is wordt geschikt gemaakt voor tennis als recreatief medegebruik slechts voor de gasten in de bed-and-breakfast. Eén oude varkensstal wordt geheel gesloopt en op de locatie van dit gebouw wordt een natuurvijver aangelegd, waarin hemelwater van de daken wordt opgevangen.

Twee bed-and-breakfast units worden gerealiseerd in het oude woonhuis op de boven- en benedenverdieping. Drie bed-and-breakfast units worden gerealiseerd in de oude aardappelloods. In deze oude aardappelloods wordt tevens de bedrijfswoning gerealiseerd. De tot woning te verbouwen loods dient te voldoen aan het bouwbesluit. De woning wordt gerealiseerd binnen bestaande bebouwing. De inhoud bedraagt maximaal 1.100 m³. De woning wordt gerealiseerd binnen een grondoppervlak van 200 m². Wegens aard en omvang van het gebouw en om te kunnen voldoen aan het bouwbesluit is er binnen dit gebouw sprake van hoge plafonds. In het intermediaire gedeelte tussen woonhuis en het bed-and-breakfast gedeelte kan het ontbijt door gasten worden genuttigd. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Geel:	B&B units
Zwart:	Garage en ruimtes eigen gebruik
Donkerblauw:	Zwembad
Rood:	Woonhuis
Lichtblauw:	Keuken en ontbijt
Oranje:	"Parkeren" menwagens
Lichtbruin:	Paardenboxen en reparatiewerkplaats
Grijs:	Algemene ruimtes voor ontspanning / groepsgebruik
Wit:	Verticaal en horizontaal transport, restruimte

Figuur 6: Beeld met functies binnen het plangebied na herbestemming

Navolgende figuur geeft een beeld van de te behouden en te slopen/inmiddels voor dit bestemmingsplan gesloopte bebouwing binnen het plangebied.



Figuur 7: Beeld met sloop binnen het plangebied

Navolgende tabel geeft een omvang van de te behouden en bestemmen bebouwing.

Gebouw en functie	Omvang behoud, verbouw(d)	Sloop
Bedrijfswoning wordt bed-and-breakfast	129	
Rijtuigloods	330	
Paardenstal	265	
Bed-and-breakfast lange loods	346	
Zwembad en garage	256	
Kas en lounge	43	
Bijgebouw/loungehoek	27	
Mestvarkensstal		456
Kalverstal		486
Totaal	1.396 m²	942 m²

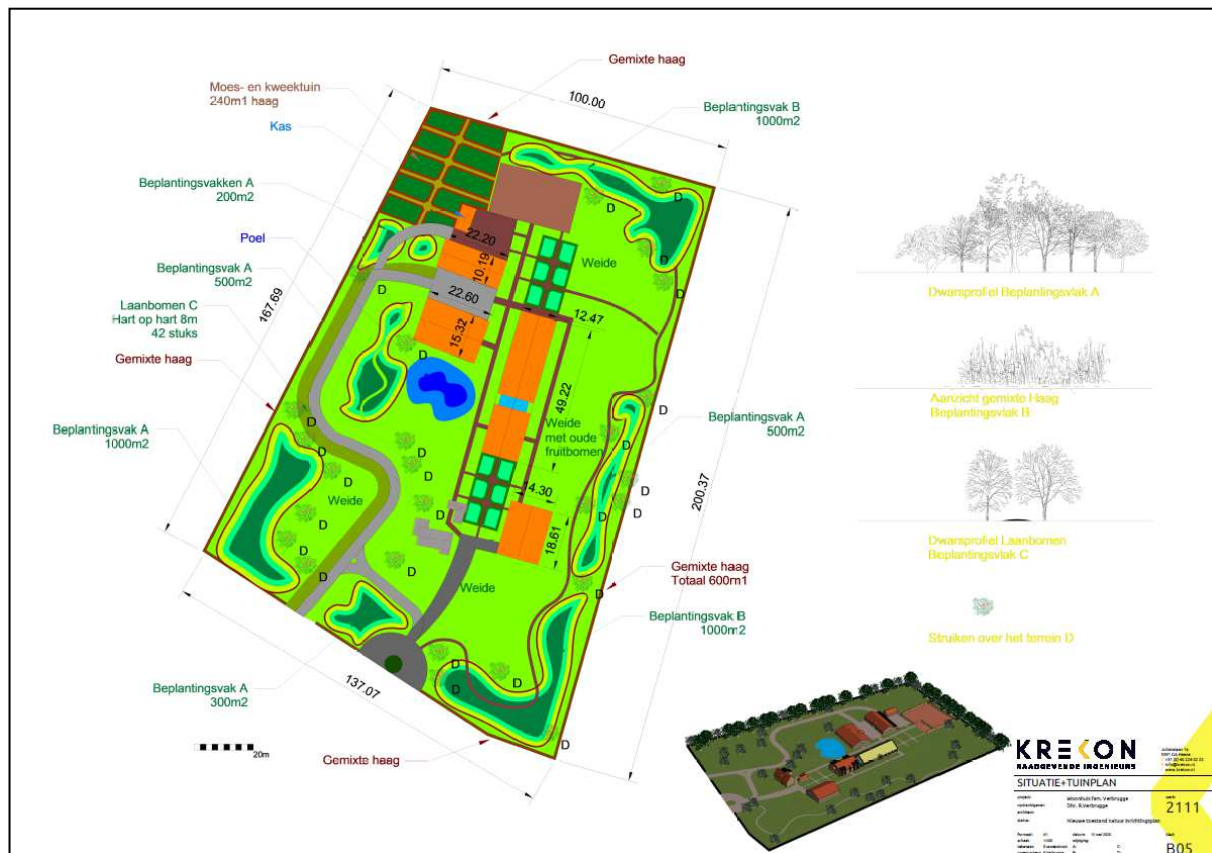
Tabel 1: Tabel met behoud gebouwen met omvang en functie, exclusief bedrijfswoning.

In de toekomst wordt beoogd een ondergrondse verbindingsgang met wijkelder tussen de bedrijfs-woning en het zwembad te realiseren. De ondergrondse bouwdiepte bedraagt maximaal 5,5 meter beneden peil.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

In samenhang met deze herbestemming wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Bij de landschappelijk inpassing dient rekening gehouden te worden met de aanwezige waarden en kenmerken van het gebied. Aanleg en duurzame instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan is als

voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit bestemmingsplan. Navolgende figuur geeft een beeld van dit landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 8: Landschappelijk inpassingsplan

De erfbeplanting bestaat uit een aantal beukenhagen, rijen bol-acacia's en een rode beuk, verdeeld over het perceel. Aan de achterzijde van het bouwvlak worden zes stuks nieuwe beuken (*Carpinus Betulus*) aangeplant. Op deze wijze is het perceel van alle zijden ingepast in het landschap. Er zijn zogenaamde vogelhotels van sprokkelhout gemaakt, er is haagbeplanting met oorspronkelijke haagplanten aangeplant en delen van het terrein worden niet gemaaid. Hierdoor ontstaan veilige plekken voor amfibieën, vogels en kleine zoogdieren.

Het plan is gemaakt in nauwe samenwerking met Brabants landschap. Met deze inpassing wordt de natuurlijke verbinding tussen de Panbossen en het Weerterbos versterkt. De nieuwe beplanting bestaat geheel uit regionaal inheemse soorten.

2.2.4 Beeldkwaliteit

Het hele plangebied wordt in architectuur en uitstraling gehomogeniseerd. De verscheidenheid aan buitengevelmaterialen en vormen wordt verder beperkt. Alle functies behorende bij de bed-and-breakfast krijgen een zeer duidelijke plaats in de ontwikkeling. Alle gebouwen die een functie hebben binnen de bed-and-breakfast functie worden actief ingezet. De bebouwing die geen functie krijgt wordt gesloopt. Alle bebouwing die blijft bestaan is deels al verbeterd en voorzien van een nieuwe schil (mestelwerk, houten gevelbekleding en keramische dakpannen en/of sedem). Alle bebouwing die nog in ontwikkeling is zal ook worden verbeterd.

Zo ontstaat een ensemble van gebouwen die duidelijk bij elkaar horen en geen sprake is van een rommelig beeld. De beplanting wordt afgestemd op de omgeving waardoor het plangebied opgaat in de omgeving. Navolgende figuur geeft een beeld van de beeldkwaliteit voor de loods met bed-and-breakfast en bedrijfswoning binnen het plangebied. De functies binnen dit gebouw zijn in figuur 6 nader gespecificeerd.



Figuur 9: Beeld van bed-and-breakfast binnen het plangebied, aan de achterzijde van de loods



Figuur 10: Impressie van lang(s)gevel met van links naar rechts binnen de bebouwing geïntegreerd de bed-and-breakfast units, keuken met ontbijtruimte voor bed-and-breakfast en de bedrijfswoning geheel aan de rechterzijde



Figuur 11: Impressie van woongedeelte, gelegen aan de voorzijde van de loods

2.2.5 Verkeer en parkeren

2.2.5.1 Verkeer en ontsluiting

Met vijf recreatieve verblijfseenheden en de bestaande woning is sprake van een geringe verkeers-aantrekkende werking van dit plan. Dit betreft personenauto's als dan niet met paardentrailer of koets ten behoeve van vijf bed-and-breakfast eenheden. Wanneer voertuigen het plangebied verlaten gaat

het verkeer direct op in het heersende verkeersbeeld. De weg Rummeling beschikt over voldoende capaciteit om dit verkeer te verwerken, ook na deze herbestemming. De huidige situatie en erfinrichting is geschikt voor hergebruik in de huidige staat en omvang. De beoogde recreatie bestemming leidt tot het geheel vervallen van het vrachtverkeer. Dit verkeer is bij de exploitatie van een agrarische bedrijfsbestemming wel aan de orde.

2.2.5.2 Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er is ruimte voor parkeren van twee auto's bij de bedrijfs-woning en voor in totaal vijf auto's bij de vijf bed-and-breakfast units. Naast het parkeren van auto's is er ruimte voor stalling van een paardentrailers, koetsen en dergelijke.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

3.1.1.1 Beleidskader

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

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

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

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

3.1.1.2 Toets

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De herbestemming van het plangebied vloeit voort uit herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, naar een recreatiebestemming met vijf bed-and-breakfast units. Dit draagt op microniveau bij aan het realiseren van een toekomstbestendig landelijk gebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.1.2.1 Beleidskader

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

3.1.2.2 Toets

Met de beoogde herbestemming wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie binnen de bestaande bebouwing herbestemd naar een recreatiebestemming met vijf bed-and-breakfast units. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Derhalve hoeft de ladder voor duurzame verstedelijk niet te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

3.2.1.1 Beleidskader

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

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

Elk van de vijf hoofdpunten van de Brabantse Omgevingsvisie is uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling speelt het volgende aandachtspunt een rol.

- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en wordt een bestaande locatie herbestemd binnen bestaande bebouwing.

3.2.1.2 Toets

De Brabantse Omgevingsvisie wordt in de Interim omgevingsverordening uitgewerkt in bindende regels. De ontwikkeling wordt getoetst aan deze regels.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

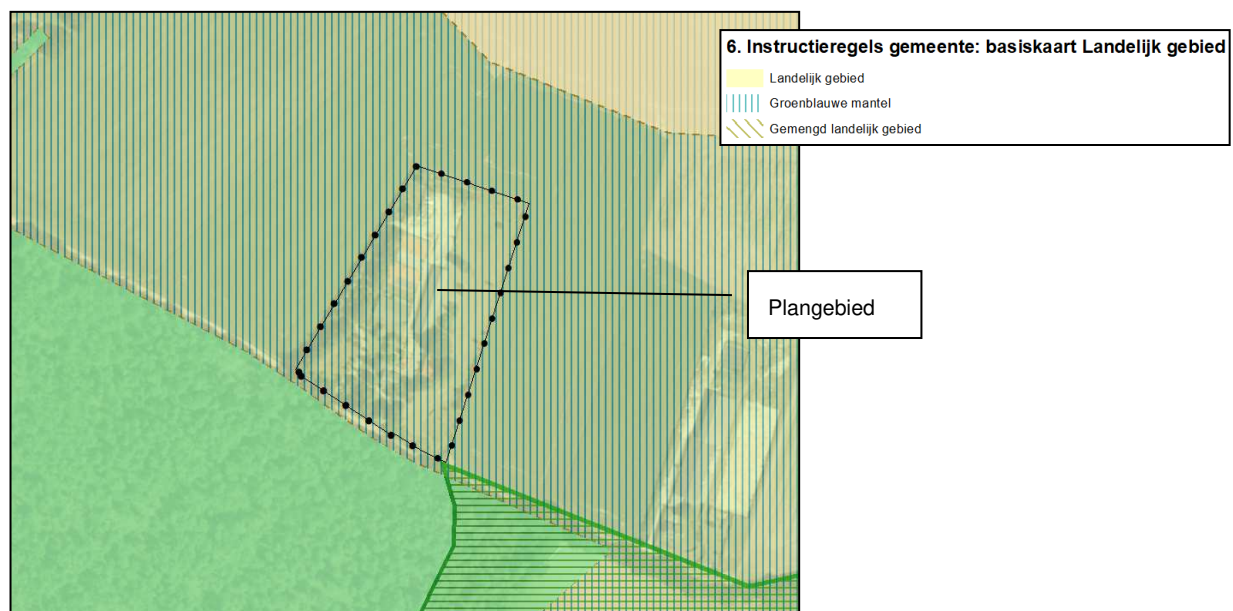
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op

de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.2.2 Beleidskader

Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Landelijk gebied'. Hierbinnen is het plangebied aangeduid als gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop de ligging van het plangebied is aangeduid op de basiskaart Landelijk gebied.



Figuur 12: Uitsnede 'Basiskaart landelijk gebied' uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Daarnaast is het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant tevens aangeduid met 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Deze aanduidingen hebben betrekking op ontwikkelingen in de veehouderij.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Voor de vestiging van niet agrarische functies in het landelijk gebied is artikel 3.73 van de Interim omgevingsvergunning Noord-Brabant van toepassing. De vestiging van een niet agrarische functie is mogelijk onder de volgende voorwaarden.

Lid 1

- a. *de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*

1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
 - c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
- b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. *bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. *een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Dit artikel bepaalt verder dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk is, mits dit gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze verbetering dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd. De verbetering kan onder andere de landschappelijke inpassing van bebouwing, het wegnemen van verhardingen of het slopen van overtollige bebouwing alsmede activiteiten gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden. Indien een kwaliteitsverbetering niet in een bestemmingsplan is verzekerd, kan een bestemmingsplan slechts worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage is gedaan in een landschapsfonds.

3.2.2.3 Toets

Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' geven bindende regels voor ontwikkelingen van de veehouderij. Binnen het plangebied wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie gesaneerd en wordt de locatie Rummeling 7 herbestemd naar een recreatiebestemming. De functieaanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd. De herbestemming van het plangebied is mogelijk binnen de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

De beoogde recreatieve functie binnen het plangebied past binnen de ontwikkelvisie voor de omgeving. Het plangebied is gelegen in een bosrijk gebied dat is voorzien van wandel- en fietspaden en ruiter- en men-routes. Vanuit het plangebied kunnen de bosgebieden en de omgeving direct bereikt worden. In de structuurvisie van de gemeente is als speerpunt opgenomen dat beoogd wordt de overnachtingsmogelijkheden voor fietsers en wandelaars te verbeteren. Met deze bestemming wordt een overnachtingsmogelijkheid direct nabij ontsluiting voor fietsers, wandelaars en ruiters gerealiseerd binnen een kleinschalige accommodatie.

De bestaande bebouwing wordt grotendeels herbenut, voor een recreatieve functie. Dit draagt bij aan een gemengde landelijke plattelandseconomie. De overtollige bebouwing wordt gesloopt. Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel. Een agrarische bedrijfsbestemming wordt gesaneerd en de locatie aan Rummeling 7 krijgt een recreatiebestemming. Binnen het plangebied is geen sprake van vestiging van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.

In de regels van dit bestemmingsplan zijn de voorwaarden zoals genoemd in lid 3.73 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant verankerd. Binnen het plangebied is geen sprake van een detailhandelsvoorziening. De omvang van voorzieningen voor vrije-tijd bedraagt geen hectare. Alle voorzieningen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Een groot gedeelte van het plangebied wordt landschappelijk ingepast. Het bouwvlak binnen het plangebied heeft in de huidige situatie een omvang van 8.901 m² en wordt voor de recreatieve bestemming gewijzigd en verkleind naar een omvang van 5.830 m². De activiteiten binnen het plangebied passen binnen het gemengd landelijk gebied.

Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Bestemmingsplanwinst

Binnen het plangebied wordt een agrarische bedrijfsbestemming herbestemd naar een recreatiebestemming. Het bouwvlak wordt verkleind en herbestemd naar een recreatiebestemming. Daarnaast vindt een forse landschappelijk inpassing plaats. Navolgende figuur geeft een beeld van de bestemmingsplan winst binnen het plangebied weer in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m²	waarde/m²	waarde
Agrarisch onbebouwd	11.739	€ 7,00	€ 82.173,00
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	7.901	€ 25,00	€ 197.525,00
Agrarisch bedrijfswoning	1.000	€ 85,00	€ 85.000,00
Totaal oud	20.640		€ 364.698,00
Recreatie bouwvlak excl. bedrijfswoning	4.830	€ 25,00	€ 120.750,00
Recreatie - bedrijfswoning	1.000	€ 150,00	€ 150.000,00
Recreatie extensief	5.602	€ 12,50	€ 70.025,00
Groen	10.208	€ 1,00	€ 10.208,00
Totaal nieuw	20.640		€ 350.983,00
Bestemmingsverlies			€ -13.715,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering		20%	€ -2.743,00

Tabel 2: Tabel met bestemmingsplanwinst binnen het plangebied in het kader van kwaliteitverbetering van het landschap

Waardevermeerdering

Binnen het plangebied blijft een omvang van circa 1.400 m² aan bebouwing behouden, exclusief bedrijfswoning. Een omvang van circa 200 m² betreft een bedrijfswoning, waarmee een omvang van 1.600 m² behouden blijft voor de recreatiebestemming. Een omvang van 500 m² is toegestaan bij herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming naar een recreatieve bestemming. Hiermee dient een tegenprestatie te worden verricht van € 25,- per m² voor een omvang van 1.100 m² aan bebouwing, zijnde € 27.500,-.

Tegenprestatie

Binnen het plangebied vindt sloop met een omvang van 942 m² aan bebouwing plaats. Hiermee vindt kwaliteitverbetering door deze sloop met een omvang van € 23.550,- plaats. Ook vindt sloop van voorzieningen van de veehouderij plaats met een omvang van 538 m², waarmee een kwaliteitverbetering van € 2.690,- plaatsvindt. Daarnaast vindt landschappelijk inpassing van het plangebied plaats. De uitwerking van de plantvakken dient nog plaats te vinden, maar er is sprake van inpassing met streekeigen beplanting. De invulling van de beplanting die wel bekend is heeft al een omvang van € 24.479,88. Dit is nader gespecificeerd in navolgende tabel.

Element	lengte	Oppervlakte in m²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	Eenheid	Vergoeding aanleg	Beheersbijdrage per eenheid (are)	Eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Landschapsboom in bomenrij	336	2.688	42	€ 61,64	st	€ 2.588,88	€ 5,63	st/jr	€ 236,46	€ 2.364,60	€ 4.953,48
Knip- en scheerhaag	840	1.260		€ 1,61	4st/m²	€ 8.114,40	€ 1,18	m/jr	€ 991,20	€ 9.912,00	€ 18.026,40
Aanplant beplantingsvakken		6.300		PM	st	PM	€ 5,63	st/jr	PM	PM	PM
Trajectbegeleiding											€ 1.500,00
Totaal		10.248									€ 24.479,88

Tabel 3: Kwaliteitverbetering binnen het landschap betreffende landschappelijke inpassing

Conclusie

Navolgende tabel geeft een gerealiseerde kwaliteitswinst binnen het plangebied weer. Deze kwaliteitswinst overstijgt de te realiseren kwaliteitsverbetering ruimschoots.

Onderdeel	Waardevermeerdering	Tegensprestatie	Saldo
Bestemmingsplanwinst	€ -13.715,00		
Behoud bebouwing	€ 27.500,00		
Sloop bebouwing		€ 23.550,00	
Sloop voorzieningen betonplaten		€ 2.690,00	
Landschappelijke inpassing*		€ 24.479,88	
	€ 13.785,00	€ 50.719,88	€ 36.934,88

Tabel 4: Tegenprestatie in het kader van kwaliteitverbetering van het landschap

Deze herbestemming leidt per saldo niet tot een bestemmingsplanwinst die niet binnen het plangebied gecompenseerd wordt, waarmee er geen bijdrage gestort hoeft te worden in het fonds voor kwaliteitverbetering.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

3.3.1.1 Beleidskader

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

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

Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie (Wonen en Leven, Werk en Economie, Recreatie en Toerisme, Zorg en Onderwijs) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt. Voor het thema 'Recreatie en toerisme' is in de structuurvisie opgenomen:

'Wat willen we bereiken?

Het beter benutten van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme en het scherp anticiperen op kansrijke initiatieven; ook meer meedenken met initiatiefnemers.

Hoe willen we dit bereiken?

Naast de economische tak van de paardensector wordt ook ingezet op de recreatieve kant van de paardensector met overnachtingsmogelijkheden voor ruiter en paard, maneges etc.'

3.3.1.2 Toets

Binnen het plangebied vindt herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een recreatiebestemming plaats. Dit plan past binnen de gemeentelijke ambities voor recreatieve ontwikkelingen.

3.3.2 Woonvisie 2018–2030

3.3.2.1 Beleidskader

In de 'Woonvisie Cranendonck 2018–2030' zijn het op orde houden van de bestaande woningen, het verbinden van wonen met zorg, economie, duurzaamheid en leefbaarheid en transformatie van leegstaande gebouwen belangrijke onderwerpen. In Cranendonck staan geluk, gezondheid en leefbaarheid voorop. Cranendonck biedt een aantrekkelijk, duurzaam woonklimaat voor alle inwoners. Dit komt tot uiting in een passend woningaanbod, een prettige woonomgeving en een duurzaam buitengebied. De gemeente Cranendonck heeft de navolgende centrale ambities voor de periode 2018-2030:

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

De gemeente zet in op de navolgende focuspunten:

- De gemeente legt nadruk op het transformeren van bestaande woonvoorraad met aandacht voor het groene, landelijke karakter. Vervangen of splitsen van grote woningen met tuinen is hierbij – onder voorwaarden – een optie. Het grote aantal woningen uit de zestig- en zeventiger jaren vraagt hierbij extra aandacht evenals initiatieven in het buitengebied als mogelijke oplossing voor vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties.
- De gemeente speelt in op behoefte aan maatwerk én meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Ook stimuleert en faciliteert Cranendonck initiatieven van inwoners die gericht zijn op langer zelfstandig en/of duurzaam wonen.
- De gemeente legt de nadruk op slim en flexibel bouwen en op 'meer samen doen vanuit het oogpunt van leefbaarheid'. Goede voorbeelden zijn de realisatie van gemeenschappelijke woonvormen met een gezamenlijke buitenruimte of ontmoetingsruimte in en rond projecten.
- De gemeente zet alleen in op nieuwbouw als er behoefte is én deze nieuwbouw kwaliteit en mogelijkheden toevoegt die er nog niet voldoende zijn. Hierbij sluit de gemeente aan bij het eigen karakter van de kern, ook houdt de gemeente rekening met de ontwikkeling Metalot.

- De gemeente sluit voor transformatie en woningbouwplannen aan bij de uitgangspunten van de Nota Omdenken. Bij woonomgeving gaat de gemeente telkens uit van zowel het stedelijk als landelijk gebied.

3.3.2.2 Toets

De bestaande woningvoorraad is uitgangspunt voor de visie. Met deze herbestemming wordt een bestaande woning herbestemd naar een toekomst bestendige functie. Hiermee is aandacht voor verbetering en transformatie van een bestaande locatie naar kwaliteit en een invulling die past bij de vraag van de toekomst en inspeelt op stabilisatie van de behoefte. Dit plan sluit aan bij de woonvisie van de gemeente Cranendonck.

3.3.3 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

3.3.3.1 Beleidskader

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

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

1. *Woningbehoefte (middel)lange termijn;*
2. *Ruimtelijke kwaliteit;*
3. *Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand;*
4. *Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen;*
5. *Bijdrage aan sociale cohesie;*
6. *Bijdrage aan duurzaamheid;*

3.3.3.2 Toets

Woningbehoefte (middel)lange termijn

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

Ruimtelijke kwaliteit

Binnen het plangebied wordt ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd door een hoogwaardige goede landschappelijke inpassing van het plangebied en natuurontwikkeling. Overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Resterende kwalitatief hoogwaardige bebouwing wordt geheel gerenoveerd en herbenut voor een passende functie.

Bijdrage aan transformatie en het oplossen van ongewenste leegstand

Binnen het plangebied wordt een bijdrage geleverd aan het oplossen van ongewenste leegstand. Een voormalige agrarische bedrijfsbestemming krijgt een passende hergebruiksfunctie. Agrarisch hergebruik van deze locatie ligt niet in de rede. Herbestemming naar kleinschalige recreatie is een gewenste transformatie in dit gebied.

Bijdrage aan het oplossen van de woonzorgbehoefte en specifieke doelgroepen bedienen

Met de beoogde herbestemming kan de initiatiefnemer blijven wonen op deze locatie. Dit draagt bij aan het bedienen van een specifieke doelgroep.

Bijdrage aan sociale cohesie

Sociale cohesie worden in de beleidsnota Omdenken beschreven als 'het stimuleren van ontmoeten en delen'. De her te bestemmen bedrijfswoning is een bestaande bedrijfswoning gelegen in het buitengebied van Cranendonck. En draagt daardoor niet bij aan de sociale cohesie.

Bijdrage aan duurzaamheid

Met deze herbestemming wordt geen nieuwe woning toegevoegd, maar een bestaande bedrijfswoning verplaatst en herbestemd naar een bij het recreatiebedrijf behorende bedrijfswoning. De bedrijfswoning wordt gerealiseerd binnen aanwezige bebouwing en de vrijkomende bedrijfswoning wordt herbenut met inrichting van twee bed-and-breakfast eenheden. Het doel is om alle te behouden gebouwen en het gebruik volledig te verduurzamen en uiteindelijk een plan te exploiteren met 'nul op de meter'. Het dak van een bedrijfsgebouw is al voorzien van 60 zonnepanelen.

Conclusie

De beoogde herbestemming past binnen de beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'.

3.3.4 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck

3.3.4.1 Inleiding

De gemeente Cranendonck heeft met vaststelling van het 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck' een fundament gelegd om in overleg te gaan over nieuwe initiatieven en ontwikkelingen. Het beleid geeft ruimte voor maatwerk en ruimte om te experimenteren. Het ontwikkelperspectief biedt een nieuwe koers voor het Cranendoncks buitengebied. Nieuwe initiatieven worden niet meer zozeer getoetst, maar er wordt afgewogen of de initiatieven bijdragen aan de omgevingskwaliteit (gebiedswaarden, milieuaspecten) en de ambitie om een mooi, gezond, bereikbaar, veilig en duurzaam buitengebied te realiseren. Aan de hand van de afwegingsaanpak uit dit ontwikkelingsperspectief wordt het beoogde plan uiteengezet.

3.3.4.2 Beleidskader

Basisprincipes afwegingsaanpak

Het Ontwikkelperspectief heeft als uitgangspunt dat bij elk initiatief/ontwikkeling de omgevingskwaliteit van het buitengebied versterkt wordt. Een ontwikkeling moet tot gevolg hebben dat er een positief kwaliteitssaldo ontstaat. Dit kan op verschillende manieren, afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief en de impact daarvan op de omgeving. Bij het toepassen van het afwegingsaanpak gelden de volgende basisprincipes:

1. Juridisch vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling?
2. Uitvoerbaarheid en realistisch fundament
3. Omgevingsdialoog
4. Ruimtelijke inpassing
5. Bijdrage kwaliteitsverbetering omgevingskwaliteit

Bijdrage aan omgevingskwaliteiten in het buitengebied

In het buitengebied wordt ruimte gezocht (en gevonden) voor een grote diversiteit aan ontwikkelingen, wensen en opgaven. De beschikbare ruimte is niet onbeperkt zodat het noodzakelijk is om bestaande waarden en nieuwe ontwikkelingen en opgaven ten opzichte van elkaar af te stemmen en te wegen. Het Ontwikkelperspectief vraagt daarom om een integrale kijk op het buitengebied. Er wordt aangesloten bij de filosofie van de Visie Cranendonck 2009-2024 en bijvoorbeeld de provinciale Omgevingsvisie. De hoofdamijsie voor het buitengebied is: een optimale omgevingskwaliteit. Om dit te bereiken zijn de navolgende vijf integrale ambities samengevat.

1. Mooi buitengebied. Ook in Cranendonck is sprake van (voormalig) agrarische gebouwen en gronden waarvan de bestemming niet meer past bij het huidige gebruik. In sommige gevallen is er sprake van leegstand en potentiële verpaupering van het buitengebied.
2. Gezond buitengebied. Door de jaren heen zijn agrarische bedrijven groter geworden en zijn kleinere percelen en gebouwen niet langer herbenutbaar voor agrarische bedrijven. Intensieve veehouderijbedrijven zijn minder wenselijk in de nabijheid van een natuurgebied of waterwin gebied, daarnaast kan ook overlast op de omgeving ervaren worden.
3. Duurzaam buitengebied. In de ontwikkeling van een duurzaam buitengebied is beperking van het energiegebruik een voor de hand liggend aspect.
4. Bereikbaar buitengebied.
5. Veilig buitengebied.

3.3.4.3 Toets

Basisprincipes afwegingsaanpak

1. Juridisch vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling?

Het bedrijf binnen het plangebied bestemd als intensieve veehouderij. De locatie is in gebruik geweest voor het houden van vleesvee. In 2011 is een melding activiteitenbesluit verricht voor het wijzigen van de vergunning in een melding. Gemeld is dat op de locatie 40 stuks vrouwelijk jongvee, 11 schapen en 60 paarden kunnen worden gehouden. De initiatiefnemer beoogt de agrarische bedrijfsbestemming te wijzigen naar een recreatiebestemming.

2. Uitvoerbaarheid en realistisch fundament

Het initiatief is met realisatie van vijf bed-and-breakfast units met bijbehorende bouwwerken relatief kleinschalig. De units en bijbehorende bouwwerken worden binnen bestaande bebouwing gerealiseerd. Het initiatief is dan ook met relatief beperkte ingrepen realiseerbaar. De resterende bebouwing is na restauratie van deze gebouwen kwalitatief hoogwaardig en er is vraag naar de beoogde recreatieve activiteiten.

3. Omgevingsdialoog

In samenhang met deze herbestemming is in december 2019/januari 2020 een omgevingsdialoog verricht. Het verslag van deze dialoog is opgenomen in het formeel verzoek voor deze herbestemming. De omgevingsdialoog is positief ontvangen. Er zijn geen suggesties gedaan voor het verbeteren van het concept of het beter inpassen in de omgeving. Daarnaast worden geen concrete belangen geschaad. De omgevingsdialoog heeft daarnaast een whatsapp-groep voor buurtpreventie opgeleverd.

4. Ruimtelijke inpassing

Er is sprake van hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt de gehele locatie landschappelijke ingepast. De initiatiefnemer blijft als beheerder van de recreatieontwikkeling woonachtig in een bedrijfswoning binnen het plangebied. De bedrijfswoning is verbonden met een aantal bed-and-breakfast units. Dat de initiatiefnemer woont op het terrein en functies onder hetzelfde dak plaatsvinden, draagt bij aan de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer van het eigen eigendom. De ontwikkeling naar een recreatiebestemming zoals beoogd is een passende ontwikkeling in het gebied.

5. Bijdrage kwaliteitsverbetering omgevingskwaliteit

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de omgevingswaarden mooi, gezond, duurzaam, bereikbaar en veilig buitengebied. Er wordt bijgedragen aan een mooi buitengebied door het opknappen van de bestaande bebouwing. Het doel is te komen tot een duurzame locatie met 'nul op de meter'. Dit draagt bij aan realisatie van een duurzaam buitengebied. De initiatiefnemer beoogt een recreatieve verblijfsrecreatie te realiseren met als doelgroep wandelaars, fietsers en ruiters en gasten die komen met paard en wagen. Deze gasten hebben direct vanuit het plangebied toegang tot recreatieve ontsluitingsroutes. Dit draagt bij aan een veilig en bereikbaar buitengebied.

Zoals uit deze toelichting blijkt, draagt de beoogde ontwikkeling bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit. De beoogde ontwikkeling is milieu-hygiënisch inpasbaar en heeft een positieve impact op de omgeving. Belangen van omwonenden en bedrijven in de omgeving worden niet onevenredig aangetast. De nieuwe ontwikkeling levert geen onveilige of ongezonde activiteiten op, maar juist een duurzaam buitengebied doordat er sprake is van hergebruik van kwalitatief hoogwaardige bebouwing, natuurontwikkeling en een gedegen landschappelijke inpassing.

4 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

4.1.1 Beleidskader

4.1.1.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

4.1.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

In de wet staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

4.1.1.3 Wet bodembescherming

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wet bodembescherming is een saneringsdoelstelling bepaald zijnde het saneren naar de functie en een saneringscriterium, waarin is bepaald wanneer er gesaneerd moet worden.

4.1.1.4 Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

4.1.2 Toets

Binnen het plangebied wordt een agrarisch bedrijfsbestemming herbestemd naar een recreatiebestemming. Er is één bedrijfswoning aanwezig en in de beoogde situatie blijft één bedrijfswoning aanwezig. Door Inpijn Blokpoel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 4 december 2020 met rapportnummer 14P003260-adv-01 behoort als bijlage bij toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

In de bodem zijn de plaatselijk zintuiglijk bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Het betreft stenen, puin, grind en beton. Bij de beide tanks zijn geen zintuiglijke verontreinigingen met brandstof geconstateerd. De bovengrond is hoogstens licht verontreinigd met cadmium, zink en PCB's. In de ondergrond is een lichte verontreiniging met PCB's aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Bij beide tanks zijn analytisch géén verontreinigingen met brandstoffen aangetoond. Ter plaatse van de 'druprand van de westelijke schuur' is in de grond geen asbesthoudend materiaal aangetroffen. Uit de asbestanalyse blijkt echter dat in bo-

vengrondmengmonster MM-druprand asbest, traject 0 tot 10 cm - mv, een gewogen asbestsgehalte van 78.58 mg/kg (ook niet hechtgebonden) wordt gemeten. De interventiewaarde van 100 mg/kg d.s. wordt hiermee dus niet overschreden, echter wel het criterium van ½ deze waarde. De hypothese 'asbestverdacht' dient dus te worden aangenomen, het uitvoeren van een nader onderzoek is aan de orde.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat een nader onderzoek asbest wordt aanbevolen. Dit nader onderzoek wordt thans uitgevoerd en dit wordt wanneer gereed toegevoegd aan deze toelichting. Uitvoering van benodigd onderzoek is als voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

4.2 Water

4.2.1 Beleidskader

4.2.1.1 Inleiding

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

4.2.1.2 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

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

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

tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

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

4.2.1.3 Keur Waterschap De Dommel 2015

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

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

4.2.1.5 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

Inleiding

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

Visie voor afvalwater

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

Visie hemelwater

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

Visie op grondwater

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

Visie op een veranderend klimaat

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

Visie op oppervlaktewater

Naast afvalwater, hemelwater en grondwater is het oppervlaktewater een belangrijke schakel voor het veilig en droog houden van de leefomgeving. Schoon oppervlaktewater verhoogd ook de kansen voor biodiversiteit en is een van de dragers voor de toekomstige klimaatbestendige inrichting van Cranendonck. Ook rioolstelsels dragen hier in belangrijke mate aan bij. Verstandige keuzes voor beide sys-

temen zorgen ervoor dat de dorpen klimaatbestendig, schoon en gezond blijven voor de mensen, maar natuurlijk ook voor planten en dieren! Wij willen water meer zichtbaar maken en met het waterschap werken aan een goede waterkwaliteit. Door water meer zichtbaar te maken wordt de waterbewustwording en de belevingswaarde vergroot.

Uitwerking beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

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

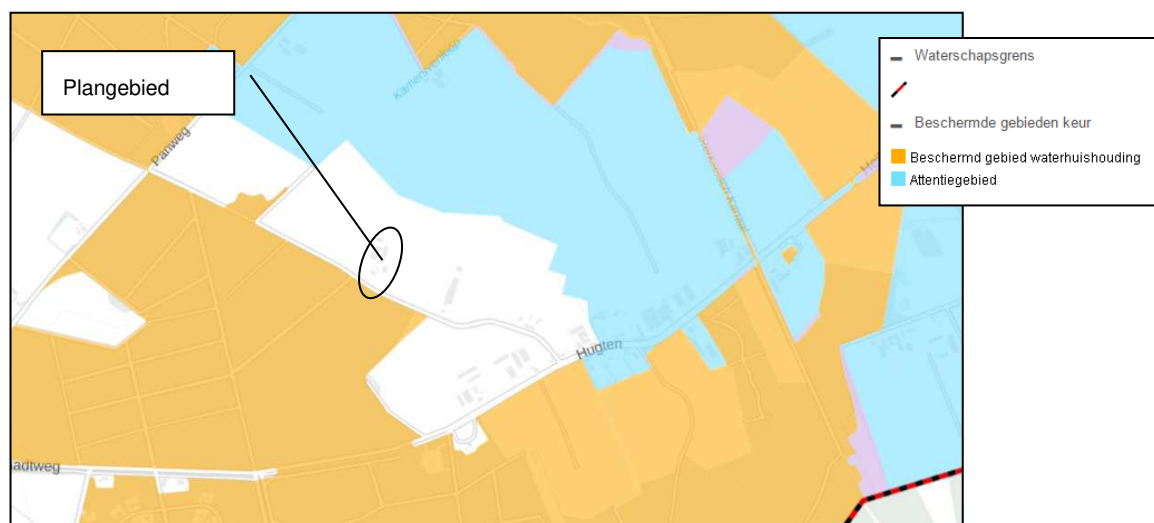
Ontwikkeling	Uitbreiding woongebied	Inbreiding woongebied en wijziging van verhard oppervlak	Uitbouw van woningen binnen de bebouwde kom	Nieuwbouw en uitbouw bebouwing buiten de bebouwde kom	Uitbreiding bedrijventerrein	Rioolvervanging, herstructurering, wegrenovatie
Type gebied	Nieuw	Bestaand	Bestaand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

Tabel 5: Tabel met beleid voor omgang met hemelwater, naar ontwikkeling uitgesplitst

4.2.2 Toets

4.2.2.1 Keur

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van keurgebieden in de omgeving van het plangebied waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 17: Ligging plangebied ten opzichte van keur- en attentiegebieden in de omgeving

4.2.2.2 Beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

Binnen het plangebied is geen sprake van uitbreiding van een woongebied, inbreiding van een woongebied, nieuwbouw of uitbouw van woningen, uitbreiding van een bedrijventerrein of rioolvervangings- en wegrenovatie. Per saldo is er sprake van een forse afname van verhard oppervlak door sloop van een stal met een omvang van 942 m² en sanering van overtollige erfverharding. Er volgen geen kaders voor deze herbestemming uit het Verbreed Gemeenlijk Rioleringsplan.

4.2.2.3 Wateraspecten binnen het plangebied

Binnen het plangebied vindt een forse afname van verharding plaats. De ontwikkeling is hiermee hydrologisch neutraal. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. De bodem bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgronden bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). De GHG bedraagt binnen het erf 60 tot 160 cm-mv. Navolgende figuur geeft een kaart met de GHG ter plaatse van het plangebied.



Figuur 13: GHG ter plaatse van het plangebied

4.2.2.4 Conclusie

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

4.3 Cultuurhistorie

4.3.1 Inleiding

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan cultuurhistorie te worden besteed. Cultuurhistorie dient gebiedsgericht benaderd te worden, waarbij niet te veel focus op losse elementen ligt, maar meer op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt.

4.3.2 Beleidskader

4.3.2.1 Erfgoedverordening Cranendonck 2017

De gemeente heeft op 7 maart 2017 de Erfgoedverordening Cranendonck vastgesteld. De erfgoedverordening levert een bijdrage aan het behouden en versterken van het groene en rustieke karakter van Cranendonck als woongemeente en het behouden en versterken van het 'eigene' van elke kern en het versterken van de sociale cohesie. Deze Erfgoedverordening kent de volgende onderdelen: gemeentelijk erfgoedregister; aanwijzing van beschermde gemeentelijke cultuurgoederen en verzamelingen; aanwijzing en bescherming gemeentelijk monument; advies omgevingsvergunning rijksmonument; gemeentelijke stads- en dorpsgezichten; handhaving en toezicht alsmede archeologie.

De gemeente Cranendonck heeft een cultuurhistorische waardenkaart waarop de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente afleesbaar zijn.

4.3.3 Toets

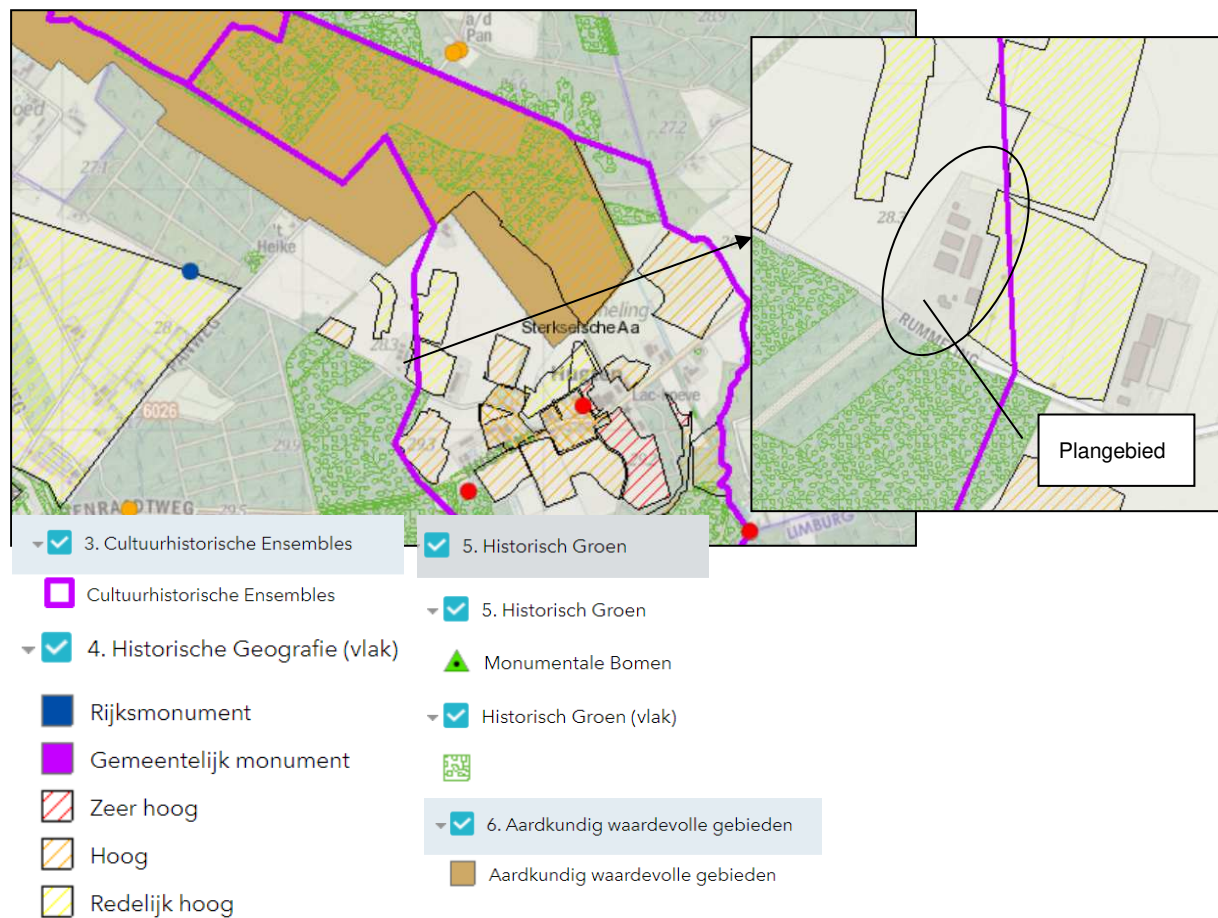
4.3.3.1 Omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn diverse cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. De oude akkercomplexen in de omgeving van het plangebied zijn als redelijk hoog gewaardeerd in het kader van cultuurhistorie.

De Baroniepaal grenspaal aan de Pan gelegen ten westen van het plangebied, gelegen tegen de bossen van de Pan langs de Rummeling, is als Rijksmonument aangeduid. Dit is nu de laatste oude gezamenlijke grenspaal tussen de oude Baronie van Cranendonck en die van Heeze-Leende. Bij de invoering van de gemeenten en de opmeting hiervan in 1826 is lang over dit ten noorden hiervan betwiste gebied gekibbeld. In ieder geval behoorde vroeger de Horrix velden, het Chijsngoed en het Ceelkensbroek bij de Heerlijkheid Heeze-Leende.

Het voormalig Kloostergoed Heugten, gelegen direct ten oosten van het plangebied, is aangeduid als cultuurhistorisch ensemble. Begin dertiende eeuw bezat de edelman Dirk van Altena goederen in de omgeving van Maarheeze. Ook het gebied Hugten behoorde daartoe. In 1223 droeg Dirk van Altena zijn bezitsrechten over Hugten over aan de Munsterabdij in Roermond. Na zijn kinderloze dood in 1242 erfde Dirks neefje Engelbert van Horne de goederen. Vermoedelijk was het Engelbert die tussen Maarheeze en Soerendonk kasteel 'Cranendonck' bouwde. Het oude kloosterbezitting Hugten kwam in 1771 in particuliere handen van de uit Helmond afkomstige familie Van Moorsel. Aan het begin van de twintigste eeuw kwam het landgoed in handen van de 'N.V. De Heerlijkheid Sterksel', die het gebied wilde ontginnen en exploiteren. Het faillissement van de voornaamste geldverschaffers, de Hanzebank betekende het einde van de Maatschappij en leidde tot een openbare verkoop van de goederen te Sterksel en Hugten in 1925. De goederen te Hugten raakten hierdoor verdeeld over meerdere eigenaars.

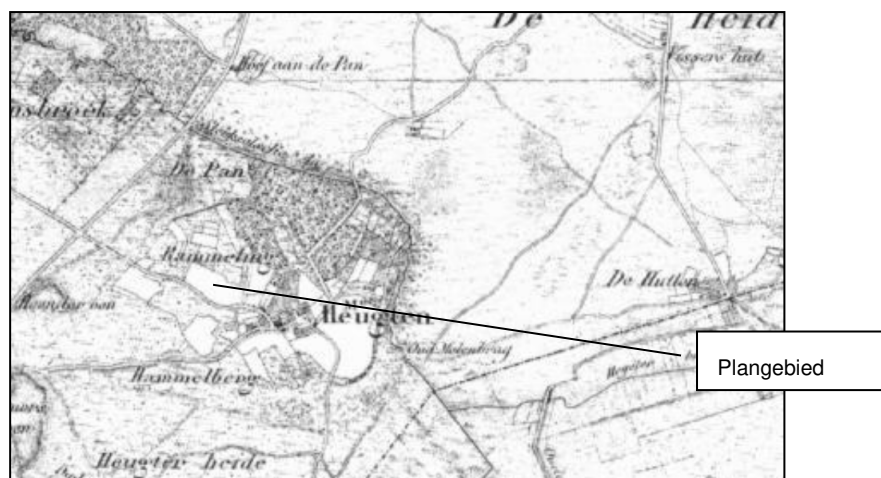
Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze cultuurhistorische waardenkaart. Deze akkers zijn met een gele en oranje belijning aangeduid in navolgende figuur.



Figuur 14: Cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied

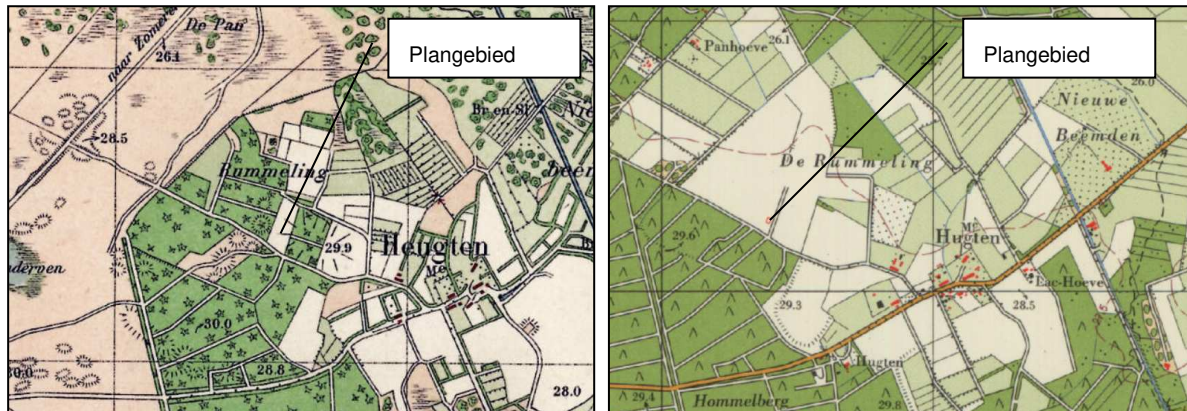
4.3.3.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Rummeling. Op historische kaarten is dit gebied aangeduid als 'Rammeling'. De 'Rammeling' lag aaneengesloten aan het gebied 'Heugten'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de topografische kaart uit 1850.



Figuur 15: Uitsnede topografische kaart omgeving Rummeling (voorheen Rammeling), in 1850

Het plangebied was nog niet ontgonnen. Het perceel waarop het plangebied gelegen is, is rond 1930 ontgonnen als landbouwgrond. Vanaf circa 1966 is bebouwing op het perceel aanwezig. De Rummeling betreft inmiddels een solitair gelegen straat, bereikbaar vanaf de gebiedsontsluitingsweg Koelraadtweg-Hugten. De bebouwingconcentratie Heugten, inmiddels Hugten is gelegen aan de doorgaande weg Hugten. Navolgende kaarten geven een beeld van ontginning van het plangebied en de omgeving.



Figuur 16: Uitsnede topografische kaart omgeving Rummeling in de periode 1931 en 1971, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Binnen het plangebied is geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing aanwezig. De te slopen bebouwing is niet cultuurhistorische waardevol. De beoogde herbestemming van het plangebied van een voormalig agrarische bedrijfslocatie naar een recreatiebestemming met gebruikmaking van de bestaande bebouwing leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden in de omgeving. Het gedeelte van het plangebied dat is aangeduid met redelijke hoge cultuurhistorische waarden wordt bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Er vindt geen bebouwing op dit perceel plaats. De natuurlijke inpassing tast cultuurhistorische waarden niet aan.

4.4 Archeologie

4.4.1 Beleidskader

4.4.1.1 Erfgoedwet

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

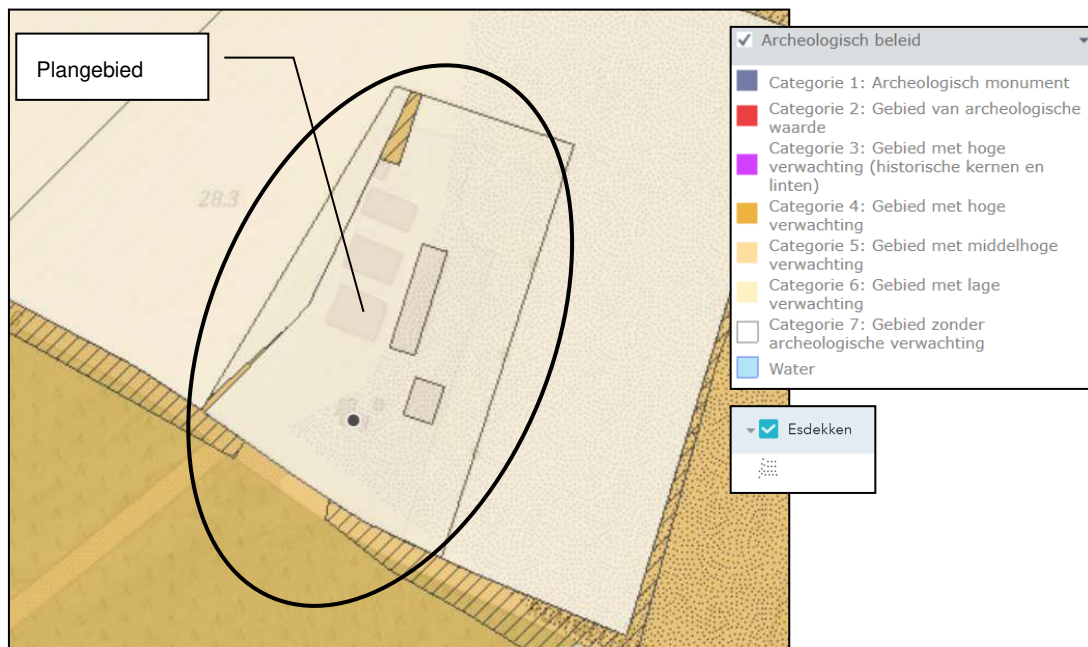
4.4.1.2 Gemeentelijke archeologiebeleid

De gemeente Cranendonck heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in het 'Beleidsplan Archeologisch monumentenzorg'. Het uitgangspunt is het behoud van representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de

gemeente Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld.

4.4.2 Toets

Het plangebied is op de erfgoedkaart voornamelijk aangeduid als gelegen in 'Categorie 6' (Gebied met een lage archeologische verwachting). In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een lage archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden geen sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. Gebieden met deze verwachtingswaarde zijn in het vigerende bestemmingsplan bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. Deze dubbelbestemming is overgenomen in dit bestemmingsplan. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is klein. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 17: Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied aangeduid

Deze herbestemming leidt niet tot roering van nog ongeroerde gronden binnen het plangebied. Met deze herbestemming gaan geen archeologische waarden verloren.

4.5 Natuur

4.5.1 Beleidskader

4.5.1.1 Inleiding

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

gemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

4.5.1.2 Gebiedsbescherming

Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

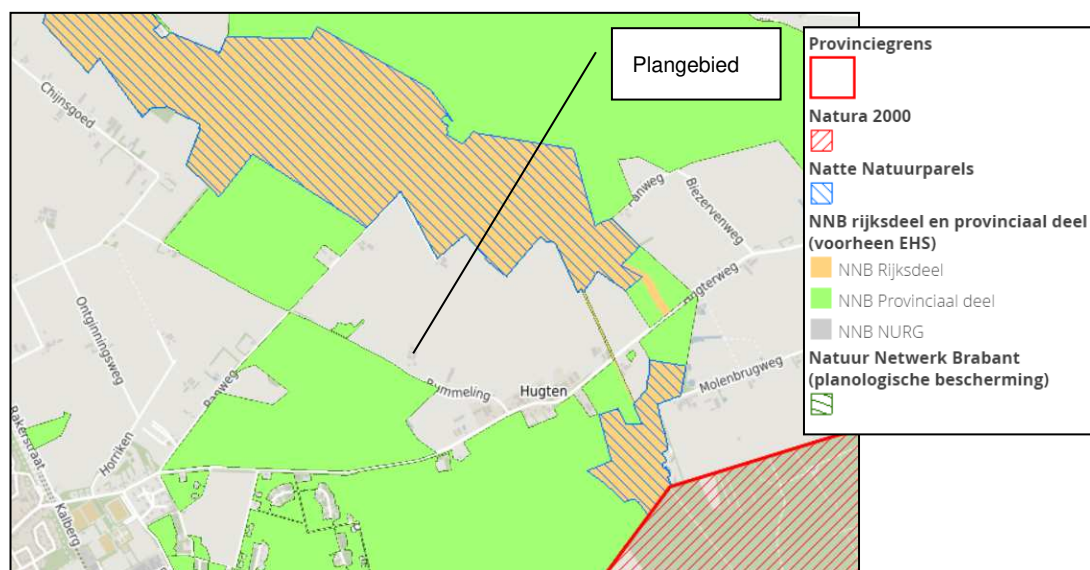
4.5.1.3 Soortenbescherming

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

4.5.2 Toets

4.5.2.1 Gebiedsbescherming

Navolgende figuur geeft een kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebieden, Natte Natuurparels en het Natuur Netwerk Brabant.



Figuur 18: Ligging plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natte natuurparel of het Natuur Netwerk. De dichtst bij het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden betreft het gebied Weerter- en Budelerbergen & Ringselven, gelegen op een afstand van circa 1.600 meter ten oosten van het plangebied.

De beoogde herbestemming ziet toe op herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfsbestemming naar een recreatiebestemming met vijf bed-and-breakfast eenheden en verbouw van bestaande bebouwing hiervoor. Middels een Aeries-berekening is het effect van de ontwikkeling op dit Natura-2000 gebied berekend. Deze berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de be-

rekening blijkt dat het effect minder dan 0,00 mol per hectare per jaar bedraagt. De ontwikkeling leidt niet tot aantasting van dit Natura-2000 gebied.

4.5.2.2 Soortenbescherming

Ten behoeve van herbestemming van het plangebied is een flora en fauna quick scan uitgevoerd. Deze quick scan, opgesteld door M&A Omgeving bv, d.d. 17 september 2019 met rapportnummer 219-MRu7-nw-v1 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusie uit dit rapport is hierna (samen-gevat) overgenomen.

“Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen.

In de nabijheid van het perceel zijn echter geen waarnemingen gedaan van schaarse soorten. Ook rondom het perceel zijn bij de inventarisaties geen waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder Huismussen, Gierzwaluwen en vleermuissoorten). Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 20 juni 2019, is binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. Volgens het Natuurnetwerk Nederland zijn er geen ecologische verbindingzones in de directe nabijheid van het perceel gesitueerd. De omgeving ten zuiden van de locatie vormt een onderdeel van bestaande natuur van het natuurnetwerk Noord-Brabant.

Door de verkleining van het bouwvlak en de realisatie van bed-and-breakfast voorzieningen op het perceel, wordt het karakter van het gebied in positieve wijze beïnvloed. Er vindt namelijk een landschappelijk inpassing plaats, waarbij nog meer groenbeplanting wordt gerealiseerd op het perceel. Er worden daarom meer verblijfs- en/of broedmogelijkheden gerealiseerd. Het is onwaarschijnlijk dat broedende soorten in de omgeving door de activiteiten op het perceel worden verstoord.”

Binnen het plangebied is/wordt slechts beplanting toegevoegd. Er is geen sprake (geweest) van de kap van bomen. De varkens- en vleeskalverenstal binnen het plangebied zijn gesloopt. Er vindt geen sloop van gebouwen meer plaats. Binnen het plangebied zijn diverse nestkasten voor vogels geplaatst en er is een uilenkast opgehangen. Voor vogels zijn daarnaast nestelmogelijkheden onder pannen aanwezig. Dit is te zien in navolgende figuur.



Figuur 19: Genomen maatregelen ten behoeve van het bieden van broedmogelijkheden voor vogels

Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de eventuele toekomstige bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden

4.5.2.3 Conclusie

De herbestemming leidt niet tot aantasting van flora- en faunawaarden binnen het plangebied.

4.6 Geluid

4.6.1 Beleidskader

4.6.1.1 Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

4.6.1.2 Industrielawaai

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen.

Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied wordt geen geluidgevoelig object toegevoegd. Een bestaande bedrijfswoning met aanwezig gebouwen worden herbestemd. De woning is op enige afstand van de weg gelegen. De weg Rummeling is daarbij niet akoestisch relevant wegens de zeer lage verkeersintensiteit. Direct ten westen van het plangebied is de weg onverhard en niet geschikt voor doorgaand verkeer. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6.2.2 Industrielawaai

Binnen het plangebied worden met name aan wandelaars, fietsers, gasten met paard en wagen en ruiters overnachtingsmogelijkheden geboden in de vorm van vijf bed-and-breakfast eenheden. Daarbij is ondergeschikt sprake van stallen voor paarden en een kleine werkplaats voor de reparatie aan koetsen of het beslaan van hoeven. Er is een algemene ruimte voor ontspanning en een zwembad voorzien die slechts wordt gebruikt door gasten van de bed-and-breakfast eenheden en eigenaar van de bedrijfswoning. Binnen het plangebied zijn hiermee maximaal 10 gasten gelijktijdig aanwezig.

Met deze omvang is geen relevante geluidemissie te verwachten. Er is geen sprake van versterkte muziek binnen het plangebied. Voor de activiteiten in de algemene ruimte, het zwembad en de werkplaats is de normstelling uit het Activiteitenbesluit van toepassing. Gezien de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten is er binnen het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft Industrielawaai.

4.7 Geur

4.7.1 Beleidskader

4.7.1.1 Inleiding

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

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

4.7.1.2 Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. Dit geldt voor alle veehouderijen waar niet meer dieren worden gehouden dan: 1.200 vleesrunderen, 2.000 schapen of geiten, 3.750 gespeende biggen, 200 stuks melkrundervee (exclusief vrouwelijk jongvee), 340 stuks vrouwelijk jongvee (inclusief overig melkvee), 100

paarden, 50 overige landbouwhuisdieren, 750 zeugen, 2.000 vleesvarkens, 40.000 stuks pluimvee. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

4.7.1.3 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor de vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De Wet geurhinder en veehouderij wordt voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de wet consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt in de meeste gevallen het woon- en leefklimaat op een locatie.

4.7.1.4 Gemeentelijke geurverordening

De gemeente Cranendonck heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' en een evaluatie van deze gebiedsvisie opgesteld. Deze stelt een norm van 1 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op de grotere woonkernen binnen de gemeente. Voor het overige grondgebied van de gemeente gelden de wettelijke standaardnormen van 14 oue/m³ en 3 oue/m³. Hiermee geldt voor het plangebied, gelegen in het buitengebied van Cranendonck een geurnorm van 14 oue/m³.

4.7.1.5 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen.

4.7.1.6 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

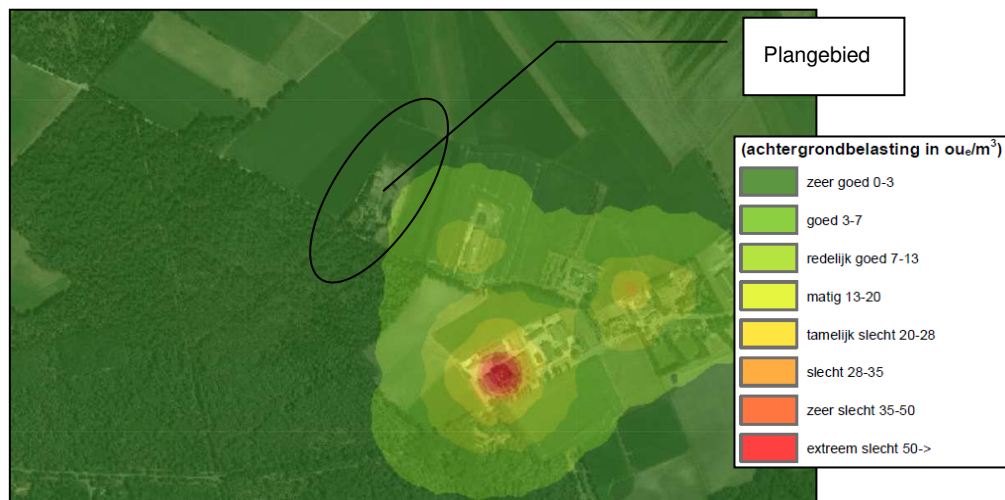
4.7.1.7 Belangen veehouderij en derden

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

4.7.2 Toets

4.7.2.1 Achtergrondbelasting

Navolgende figuur geeft een beeld van de indicatieve achtergrondbelasting voor het plangebied, afkomstig uit van de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant.



Figuur 20: Indicatieve achtergrondbelasting en leefklimaat binnen het plangebied

In het plangebied is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 0-7 oue/m³. Hiermee is sprake van een zeer goed tot goed woon- en leefklimaat. De beoogde herbestemming is in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.7.2.2 Voorgrondbelasting

Binnen het plangebied was in 2001 een vleeskalveren en vleesstierenbedrijf aanwezig. Inmiddels is de intensieve veehouderij binnen het plangebied gestaakt. Artikel 3, tweede lid Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij, in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien die woning is gelegen buiten de bebouwde kom. Artikel 3, derde lid Wet geurhinder en veehouderij stelt dat het Artikel 3, lid 2 van overeenkomstige toepassing is op een geurgevoelig object dat op de in dat lid bedoelde kavel aanwezig is. De huidige agrarische bedrijfswoning binnen het plangebied aan Rummeling 7 met bijbehorende gebouwen worden herbestemd naar een recreatiebestemming met een bedrijfswoning met vijf bed-and-breakfast eenheden.

Op grond van artikel 3 Wet geurhinder en veehouderij dient een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een veehouderij. Aan deze afstand wordt voldaan. Er zijn geen veehouderijen gelegen binnen deze afstand. Het bouwvlak van de veehouderij aan Rummeling 5 is gelegen op een afstand van meer dan 175 meter tot het plangebied. Daar het woon- en leefklimaat in het kader van de achtergrondbelasting zeer goed tot goed bedraagt is niet aannemelijk dat in het kader van de voorgrondbelasting een onacceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is.

4.7.2.3 Belangen veehouderij en derden

Op een afstand van circa 175 meter tot het plangebied is een veehouderij gelegen. Omdat het plangebied een voormalige intensieve veehouderij betreft, dient de bedrijfswoning en te realiseren geurgevoelige objecten binnen het plangebied op grond van de Wet geurhinder en veehouderij ten opzichte van andere veehouderij bedrijven nog te worden beoordeeld als ware het nog een bedrijfswoning. Hiermee brengt herbestemming geen belemmeringen voor andere veehouderijen met zich mee. De

herbestemming leidt niet tot onevenredige belemmeringen voor veehouderijbedrijven. Het plangebied is op voldoende afstand van de veehouderij gelegen en er is sprake van een zeer goed tot goed woon- en leefklimaat.

4.8 Gezondheid

4.8.1 Beleidskader

4.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM_{10}) in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen en gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

4.8.1.2 Geitenhouderijen

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

4.8.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

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

een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

4.8.2 Toets

4.8.2.1 Endotoxinen

Aan Rummeling 5 is een varkensbedrijf gelegen. Op deze locatie mogen in totaal 590 dieren worden gehouden. Hiermee is de aan te houden afstand in het kader van endotoxinen de minimaal aan te houden afstand van 25 meter. In de omgeving van het plangebied zijn geen andere grootschalige agrarische bedrijven gelegen. Het plangebied is niet gelegen binnen een endotoxinen-contour van een agrarisch bedrijf.

4.8.2.2 Geitenhouderij

Binnen een afstand van twee kilometer tot het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. Dit aspect is niet van toepassing op herbestemming binnen het plangebied.

4.8.2.3 Gewasbeschermingsmiddelen

De bebouwing is centraal binnen het plangebied gelegen. De bebouwing wordt aan alle zijden met een forse landschappelijke inpassing ingepast. Er is geen sprake van spuiten binnen het plangebied of in de directe omgeving. Dit aspect is niet van toepassing.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. De (indicatieve) lijst Bedrijven en Milieuzonering geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

4.9.2 Toets

4.9.2.1 Inleiding

In het kader van de richtlijn Bedrijven en milieuzonering is het plangebied te beschouwen als een rustig buitengebied.

4.9.2.2 Bedrijven in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen, anders dan het varkensbedrijf aan Rummeling 5. De afstand van het bouwvlak van dit bedrijf tot het bouwvlak binnen het plangebied

bedraagt circa 175 meter. Op basis van de richtlijn bedrijven en milieuzonering is de aan te houden richtlijnafstand voor geur 200 meter. Voor de aspecten fijnstof, geluid en gevaar gelden kortere richtlijnafstanden. Dit betreft 30 meter voor stof, 50 meter voor geluid en geen afstand voor gevaar. Op basis van de geurwetgeving en de toets in paragraaf 4.7 kan volstaan worden met een kleinere afstand voor geur. Er is binnen het plangebied sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Aan Rummeling 3 is een woning gelegen. Deze woning is dichterbij het bedrijf aan Rummeling 5 gelegen dan de woning binnen het plangebied. Het plangebied is niet maatgevend voor uitbreidingsmogelijkheden van dit bedrijf.

4.9.2.3 Toets aan bedrijvigheid binnen het plangebied

Het plangebied wordt bestemd als recreatiebestemming met vijf recreatieve verblijfseenheden in de vorm van een bed-and-breakfast met daarbij ondergeschikte voorzieningen als een zwembad en tennisbaan. Deze voorzieningen mogen slechts worden gebruikt door bewoner van de bedrijfswoning en gasten binnen de bed-and-breakfast met vijf eenheden. Hiermee is de intensiteit van deze voorzieningen zeer gering, ongeschikt en niet van belang in het kader van bedrijven en milieuzonering. Deze bedrijvigheid binnen het plangebied is gezien de omvang van de bed-and-breakfast met vijf eenheden binnen twee gebouwen te karakteriseren als maximaal een categorie 2 activiteit. In een rustig buitengebied geldt hiervoor een richtlijnafstand van 30 meter. Binnen een afstand van 30 meter tot het plangebied zijn geen gevoelige functies gelegen. Er wordt voldaan aan de aan te houden richtlijnafstanden.

4.9.2.4 Conclusie

Het aspect Bedrijven en milieuzonering brengt geen belemmeringen met zich mee voor de beoogde herbestemming.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Beleidskader

4.10.1.1 Inleiding

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

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

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

4.10.1.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

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

snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

4.10.1.3 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

4.10.1.4 Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 2009 beperkt het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). Dit zijn vooral kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Deze zone betreft een breedte van 300 meter breed bij Rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen, aan weerszijde van deze wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden.

4.10.2 Toets

4.10.2.1 Uitstoot schadelijke stoffen

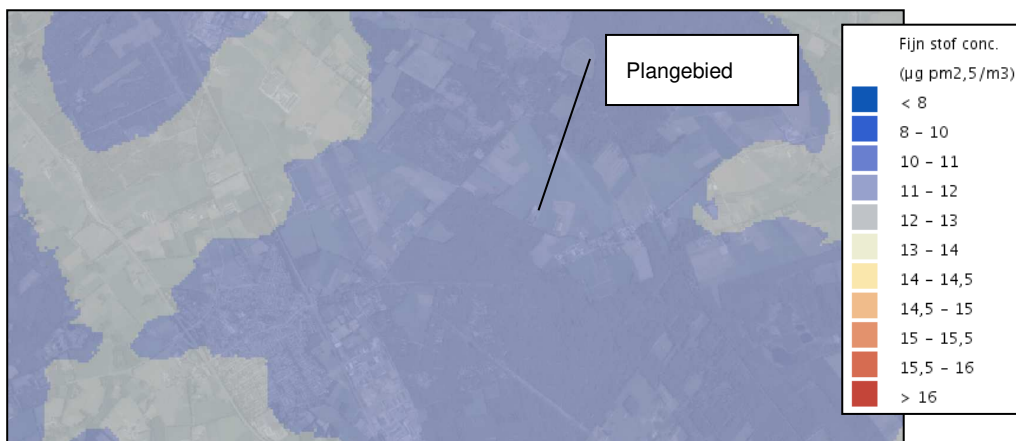
Met dit plan worden vijf bed-and-breakfast units toegevoegd. Er is geen sprake van een betekenende verkeersaantrekkende werking door deze ontwikkeling. Het verkeer dat toeneemt door realisatie van de units betreft overigens ook slechts personenautoverkeer en geen vrachtverkeer. Deze ontwikkeling draagt in NIBM-mate bij aan de luchtkwaliteit.

4.10.2.2 Fijnstof

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 21 Kaart met fijnstof-uitstoot 2018 PM₁₀ waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 22 Kaart met fijnstof-uitstoot 2018 PM_{2,5} waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (bron: Atlas leefomgeving)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 18-19 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 11-12 µg/m³. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar.

4.10.2.3 Stikstofdioxide

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



Figuur 23 Kaart met uitstoot stikstofdioxide 2018, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (bron: Atlas leefomgeving)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 14-16 µg/m³. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Beleidskader

4.11.1.1 Inleiding

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

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

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

4.11.1.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

4.11.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het be-

voegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Dit is opgenomen in navolgende tabel.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Tabel 6: Tabel met verantwoordingsplicht groepsrisico's

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

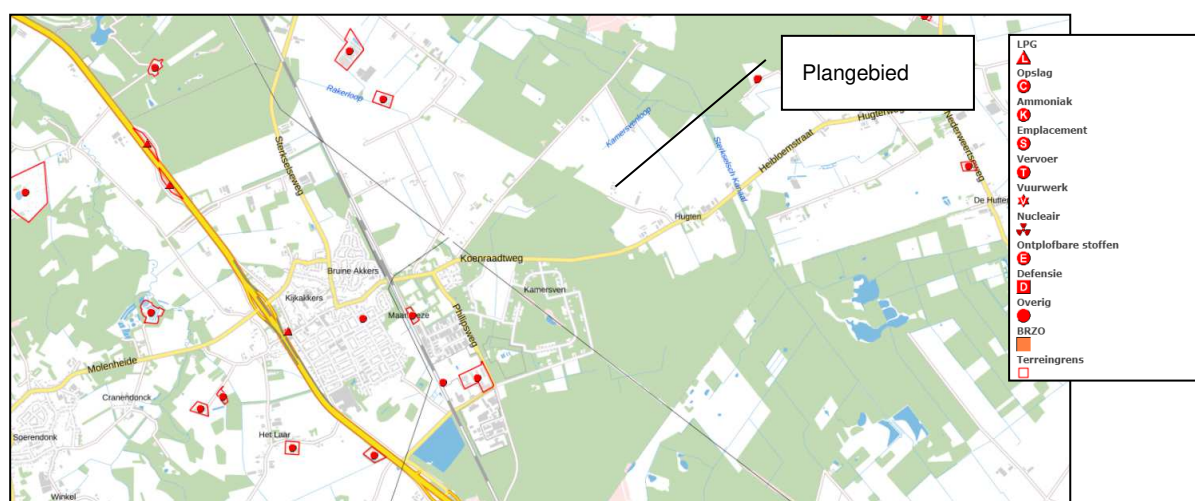
4.11.1.4 Overige wet- en regelgeving

Ook wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

4.11.2 Toets

4.11.2.1 Inrichtingen

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



Figuur 24: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid

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

4.11.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Het plangebied is niet gelegen over een weg waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. De Rijksweg A2 is gelegen op een afstand van 3 kilometer tot het plangebied. De kern Maarheeze is gelegen tussen het plangebied en deze weg. Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen is het mogelijk het plangebied richting het noorden te verlaten, in de andere richting dan de ongevalslocatie. Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 3 kilometer vanaf de A2 en is hiermee buiten de aan te houden risicocontouren gelegen.

4.11.2.3 Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Het plangebied is niet gelegen op een afstand van twee kilometer tot de spoorlijn nabij Maarheeze. Dit traject is niet opgenomen in het basisnet. Over dit spoor worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd. De afstand van meer dan twee kilometer tot het plangebied is ruim voldoende in het kader van externe veiligheid.

4.11.2.4 Transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde buisleiding betreft een aardgasleiding gelegen parallel aan de spoorlijn die aansluitend aan de kern Maarheeze gelegen is. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan twee kilometer. Het plangebied is hiermee buiten de aan te houden risicocontouren gelegen.

4.11.2.5 Vervoer van gevaarlijke stoffen via andere kanalen

Er is in de wijde omgeving van het plangebied geen waterweg aanwezig waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit aspect is niet van toepassing. Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen. Dit aspect is niet van toepassing.

4.11.2.6 Conclusie

Herbestemming van het plangebied is geen bezwaar in het kader van externe veiligheid.

4.12 Mer-beoordeling

In het kader van een separate aanmeldnotitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de effecten van het herbestemmen van de locatie aan Rummeling 7 te Maarheeze naar een recreatiebestemming. Het bevoegd gezag oordeelt middels een separaat besluit dat geen milieueffectrapportage nodig is.

5 PLANOPZET

5.1 Plansystematiek

5.1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.1.2 Verbeelding

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

5.1.3 Regels

5.1.3.1 Inleiding

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

5.1.3.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

5.1.3.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels ;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
7. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
8. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies.

Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

5.1.3.4 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.

5.1.3.5 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat twee regels, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Groen – Landschappelijke inpassing

Het plangebied wordt met deze herbestemming goed landschappelijk ingepast. Ter borging en instandhouding van deze landschappelijke inpassing is de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen.

5.2.2 Recreatie

Het plangebied is bestemd als recreatie voor de realisatie van vijf bed-and-breakfast eenheden met bedrijfswoning en bijbehorende voorzieningen.

5.2.3 Waarde – Archeologie 6

Het plangebied is bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' ter zekerstelling van eventuele archeologische waarden in de bodem.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch wordt gemaakt in ruimtelijk plan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare weg of woningcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Inzake de beoogde herontwikkelingen binnen het plangebied sluit de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hiermee is kostenverhaal zeker gesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan is door de initiatiefnemer toegelicht aan de omgeving. Dit bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden het bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7 PROCEDURE

7.1 Procedure

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

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

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

7.2 Wettelijk vooroverleg

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

De provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel zijn in het kader van deze procedure betrokken in het vooroverleg. De provincie Noord-Brabant heeft in een vooroverlegreactie ingestemd met dit bestemmingsplan. In navolging van de vooroverlegreactie van het waterschap is het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd aan de regels.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is conform de wettelijke vereisten kenbaar gemaakt. Er zijn geen zienswijzen ingediend.