

**BESTEMMINGSPLAN
HOOGSTRAAT 11 TE GASTEL
CRANENDONCK**

TOELICHTING

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

April 2022

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Hoogstraat 11 te Gastel
Imro-idn:	NL.IMRO.1706.BPBG3077.VAS1
Versie ingediend	Maart 2021
Versie ontwerp	November 2021
Versie vastgesteld	April 2022
Opgesteld door	G. Bosmans

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Begrenzing plangebied	6
1.4	Juridische status van het plangebied	6
1.5	Leeswijzer	7
2	HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
2.1	Beeld van het plangebied	8
2.2	Beoogde situatie	9
2.2.1	Inleiding	9
2.2.2	Landschappelijke inpassing	10
2.2.3	Planologische situatie	10
2.2.4	Verkeer en parkeren	11
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	13
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	14
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Visie Cranendonck 2009-2024	17
3.3.2	Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck	18
3.3.3	Woonvisie 2018-2030	18
3.3.4	Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'	19
3.3.5	Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck	20
4	MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geurhinder	24
4.2.1	Beleidskader	24
4.2.2	Veehouderijbedrijven in de omgeving	24
4.2.3	Woon- en leefklimaat	26
4.2.4	Belangen veehouderij en derden	28
4.3	Gezondheid en veehouderijen	28
4.3.1	Beleidskader	28
4.3.2	Toets	29
4.4	Niet-agrarische bedrijvigheid	29
4.4.1	Beleidskader	29
4.4.2	Toets aan bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied	30
4.4.3	Toets aan bedrijvigheid binnen het plangebied	30
4.4.4	Conclusie	30
4.5	Geluid	30
4.6	Luchtkwaliteit	31
4.6.1	Inleiding	31
4.6.2	Besluit gevoelige bestemmingen	31
4.6.3	Uitstoot van schadelijke stoffen	31

4.6.4	Blootstelling aan verontreiniging	31
4.7	Externe veiligheid	33
4.7.1	Inleiding	33
4.7.2	Risico-contouren	34
4.7.3	Toets van het plangebied	34
4.8	Flora en fauna	35
4.8.1	Inleiding	35
4.8.2	Gebiedsbescherming	35
4.8.3	Soortenbescherming	36
4.9	Water	37
4.9.1	Inleiding	37
4.9.2	Beleidskader	37
4.9.3	Waterparagraaf	40
4.9.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	41
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	41
4.10.1	Archeologie	41
4.10.2	Cultuurhistorie	43
4.11	Mer-beoordeling	44
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Algemene toelichting verbeelding	45
5.3	Algemene toelichting regels	45
5.4	Toelichting bestemmingen	46
5.4.1	Agrarisch met Waarden - 1	46
5.4.2	Groen – Landschappelijke inpassing	46
5.4.3	Wonen	46
5.4.4	Waarde – Archeologie 4	46
6	FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.3	Wettelijk vooroverleg	47
6.4	Omgevingsdialoog	47
6.5	Zienswijzen	47

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek
2. Quicksan flora en fauna
3. Aeriusberekening

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herbestemming van de locatie aan Hoogstraat 11 te Gastel, hierna ook het plangebied genoemd. Het plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Herziening buitengebied' bestemd als 'Agrarisch met Waarden - 1' met een bouwvlak. De locatie is specifiek aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – hondenkennel'. Binnen het plangebied is naast de bedrijfswoning 1.450 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig.

Het plangebied is in de huidige situatie niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit een hondenkennel. De initiatiefnemer wenst de agrarische bedrijfsvoering volledig te staken en het plangebied ten behoeve van de woonfunctie in gebruik te nemen met inpassende statische opslag als nevenactiviteit.

Binnen de vigerende bestemmingsplanregels is de ontwikkeling niet rechtstreeks 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 van de bestemming 'Wonen' zijn aangepast zodoende dat het gebruik van de bestemming zoals in voorgaande paragraaf 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 Hoogstraat 11 te Gastel, ten zuidoosten van de kern. Navolgende figuur geeft een overzicht 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 plangebied

Het plangebied betreft de locatie aan Hoogstraat 11 te Gastel en kent een omvang van circa 10.998 m². Dit betreft de percelen kadastraal bekend als: gemeente Gastel, sectie G, nummer 1259, 1448 (deels) en 1449 (deels). Navolgende figuur geeft de kadastrale situatie in het plangebied weer, geprojecteerd op een luchtfoto, waarbij het plangebied is aangeduid.



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

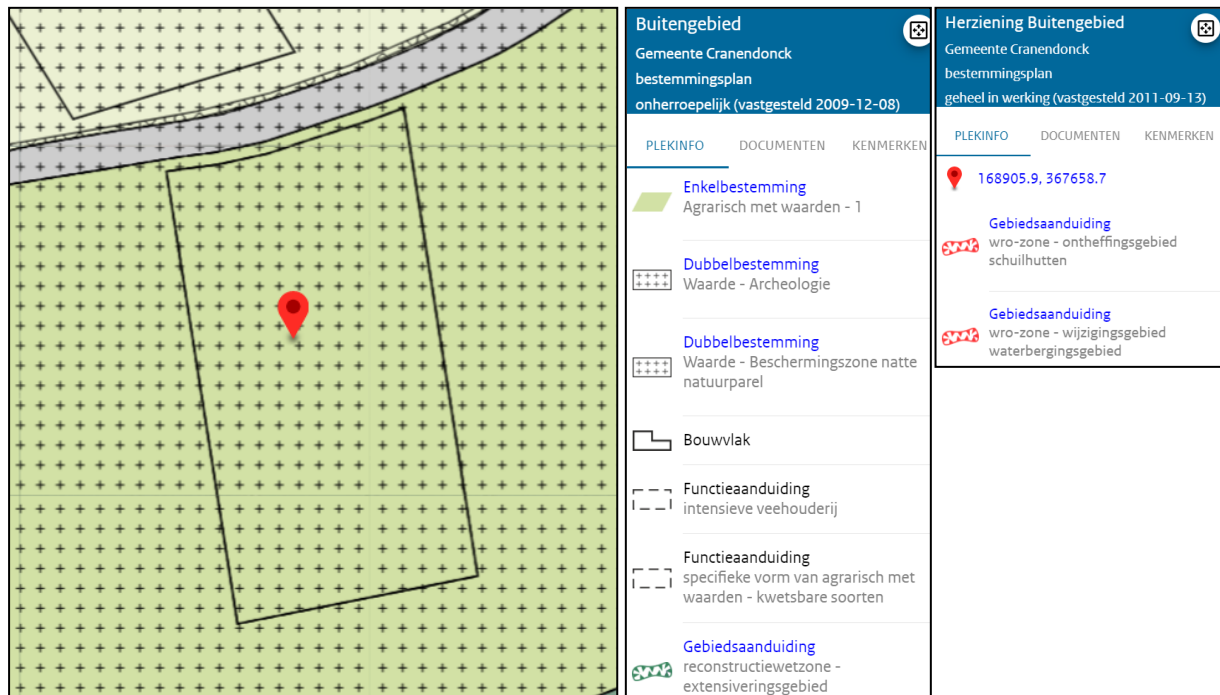
1.4 Juridische status van het plangebied

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 Waarden - 1' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – hondenkennel' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen.

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 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting is de huidige en beoogde situatie beschreven. In hoofdstuk 3 vindt een toets aan het beleidskader plaats. Hoofdstuk 4 betreft een beschrijving van de milieu-planologische aspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 6 komt tenslotte de uitvoerbaarheid aan de orde.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Beeld van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Hoogstraat 11, gelegen ten zuiden van Gastel, in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Het plangebied aan Hoogstraat 11 betreft een voormalig agrarisch bedrijf met als nevenfunctie een hondenkennel. Ter plaatse is sprake van een bedrijfswoning met daarachter twee bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.450 m². Tussen de bedrijfsgebouwen is erfverharding gelegen. De bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen worden ieder via een eigen inrit ontsloten aan de Hoogstraat. Navolgende figuren geven een overzicht van het plangebied.



Figuur 4: Het plangebied gezien vanaf de Hoogstraat (Bron: Google maps)



Figuur 5: Het plangebied gezien vanaf de Hoogstraat (Bron: Google maps)

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Het plangebied is in de huidige situatie niet meer in gebruik als agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit een hondenkennel. De initiatiefnemer wenst de agrarische bedrijfsvoering volledig te staken en het plangebied ten behoeve van de woonfunctie in gebruik te nemen met inpandige statische opslag als nevenactiviteit.

De oostelijk gesitueerde loods wordt volledig verwijderd, de westelijk gesitueerde loods wordt deels gesloopt. Van de aanwezige 1.450 m² aan bedrijfsgebouwen blijft 500 m² behouden. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 6: Te saneren bebouwing

De loods zal deels worden ingezet als bijgebouw bij de woning en deels ten behoeve van statische opslag (met name caravans) als nevenactiviteit bij de woning.

Op het perceel wordt 800 m² aan verharding verwijderd en alle asbest wordt gesaneerd. In totaal wordt circa 1.800 m² aan asbesthoudende dakplaten verwijderd. Tevens wordt de aanwezige mestput verwijderd en er wordt 90 m² aan zonnepanelen geplaatst op de te behouden loods. Deze panelen leveren qua opbrengst ruimschoots het dubbele op van wat op de locatie verbruikt wordt.

2.2.2 Landschappelijke inpassing

Het erf binnen het plangebied wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. De bestaande beplanting in de tuin en als erfafscheiding blijft behouden. Er worden nieuwe elementen toegevoegd in de vorm van fruitbomen en bomen in een rij. In navolgende figuur is deze inpassing nader uitgewerkt.

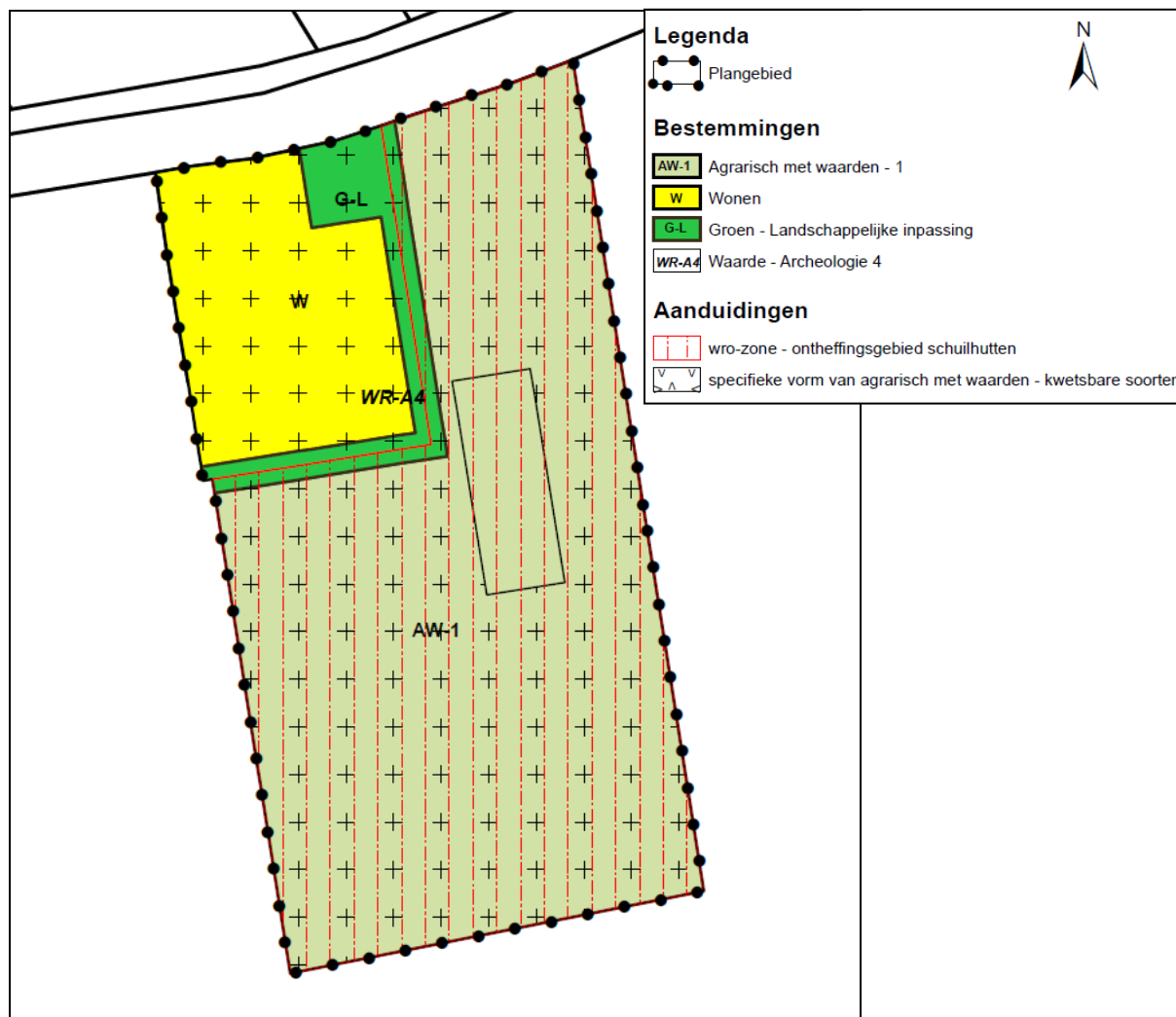


Figuur 7: Landschappelijke inpassing binnen het plangebied

Als bijlage bij de regels is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan.

2.2.3 Planologische situatie

Het plangebied wordt deels bestemd als 'Wonen'. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt de bestemming 'Groen-Landschappelijke inpassing' opgenomen. Het overige gedeelte wordt, overeenkomstig de omliggende gronden bestemd als 'Agrarisch met waarden – 1'. De vigerende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de relevante aanduidingen worden overgenomen. Navolgende figuur geeft de beoogde planologische situatie weer.



Figuur 8: Uitsnede verbeelding

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 Verkeer en ontsluiting

Er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking van dit plan. De vigerende agrarische bestemming ten behoeve van onder meer een hondenkennel wordt herbestemd naar een woonbestemming met statische opslag. De bezoekfrequentie voor statische opslag is zeer laag en het aantal vierkante meter dat voor opslag gebruikt wordt is beperkt. De vervoersbewegingen voor het agrarische bedrijf en hondenkennel komen te vervallen. Ook vervoersbewegingen van zwaar (landbouw)transport komen te vervallen.

Wanneer voertuigen het plangebied verlaten gaat het verkeer direct op in het heersende verkeersbeeld. De Hoogstraat 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.

Er mag geen extra inrit aangelegd worden en de reeds aanwezige inritten mogen niet verbreed worden.

2.2.4.2 Parkeren

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er is ruimte voor parkeren bij de woning. Op eigen terrein is ruim voldoende parkeergelegenheid voor ten minste twee parkeerplaatsen. Voor bezoekersparkeren worden geen vaste parkeerplaatsen gerealiseerd. Degene die de goederen voor statische opslag komt halen of brengen rijdt naar achteren over de inrit en verlaat na het halen of brengen het terrein. Er is voldoende ruimte om te manoeuvreren en te keren.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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 woonbestemming met ondergeschikt de activiteit statische opslag. Dit draagt op microniveau bij aan het realiseren van een toekomstbestendig landelijk gebied.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Met de beoogde herbestemming wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie binnen de bestaande bebouwing herbestemd naar een woonbestemming. 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

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 hoofdopgaven:

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

Elk van de vijf hoofdopgaven 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.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt in de Interim omgevingsverordening uitgewerkt in bindende regels.

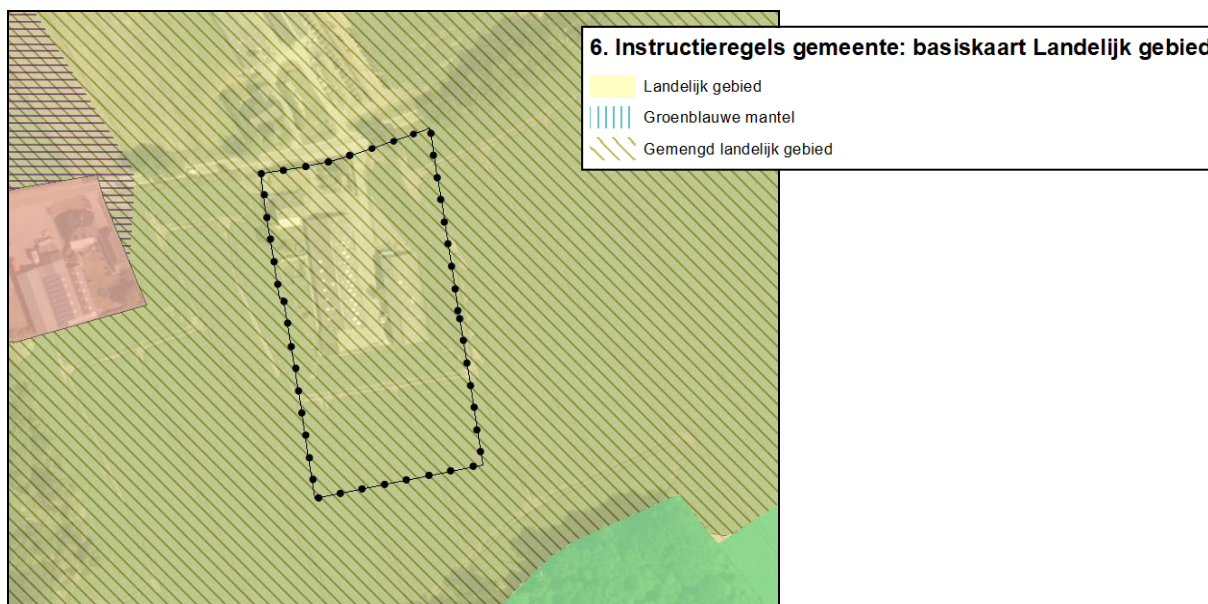
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hierbinnen is het plangebied aangeduid als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. 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 9: 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 geven bindende regels voor ontwikkelingen van de veehouderij. Binnen het plangebied wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd.

De herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming is mogelijk binnen de regels uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2.3 Artikel 3 Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke- en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie Noord-Brabant vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat

niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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.

Omvang tegenprestatie kwaliteitsverbetering van het landschap

Binnen het plangebied wordt een agrarische bedrijfsbestemming herbestemd naar een woonbestemming. Het agrarische bestemmingsvlak wordt verkleind en herbestemd naar een woonbestemming. Navolgende figuur geeft een beeld van de tegenprestatie voor herontwikkeling van het plangebied in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch onbebouwd	379	€ 7,00	€ 2.653,00
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	9.619	€ 25,00	€ 240.425,00
Agrarisch bedrijfswoning	1.000	€ 85,00	€ 85.000,00
Totaal oud	10.998		€ 328.078,00
Wonen tot 1.000 m ²	1.000	€ 250,00	€ 250.000,00
Wonen 1.000 tot 2.000 m ²	866	€ 60,00	€ 51.960,00
Groen-Landschappelijke inpassing	673	€ 1,00	€ 673,00
Agrarisch	8459	€ 7,00	€ 59.213,00
Totaal nieuw	10.998		€ 361.846,00
Bestemmingswinst			€ 33.768,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering		20%	6.753,60

Tabel 1: Tabel met te realiseren tegenprestatie binnen het plangebied in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap

Met een tegenprestatie van 20% van de waardevermeerdering, dient een bedrag van tenminste € 6.753,60 te worden geïnvesteerd in het landschap bij herbestemming van het plangebied van een agrarische bedrijfsbestemming naar de beoogde woonbestemming met statische opslag. Het plangebied landschappelijk wordt ingepast met streekeigen beplanting en er wordt 950 m² bebouwing en 800 m² erfverharding gesaneerd.

Met de sloop van 950 m² wordt een bijdrage geleverd van € 23.750,00 en met het verwijderen van erfverharding wordt een bijdrage geleverd van € 4.000,00. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de te leveren tegenprestatie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie Cranendonck 2009-2024

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

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

Samenvattend wordt over het aspect wonen gesteld: *'als het gaat om wonen moeten we creatiever zijn: bestaande woningen ombouwen tot betaalbare woningen voor starters, meer variatie in woningtypen, meer vrije kavels voor particulieren en kijken naar nieuwe woonvormen voor met name ouderen'*. Met de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning naar een woonbestemming wordt een passend hergebruik voor een bestaande woning gerealiseerd, zijnde een burgerwoning. Deze ontwikkeling draagt bij aan het streven naar het behoud van het inwoneraantal alsmede aan het rustieke karakter en de sociale cohesie (de binding met de gemeente en het wonen in de eigen kern). De beoogde ontwikkeling past binnen de strategische visie.

3.3.2 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck

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

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

Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie (Wonen en Leven, Werk en Economie, Recreatie en Toerisme, Zorg en Onderwijs) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt. Binnen het plangebied vindt herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een woonbestemming met een recreatieve neventak plaats.

Met herbestemming van de woning aan Hoogstraat 11 blijft een bestaande woning benutbaar voor woondoeleinden. Wonen is een passende herbestemming voor dit voormalige agrarische bedrijf. Naast wonen in de bedrijfswoning wordt de nevenactiviteit statische opslag beoogd.

De beoogde herontwikkeling draagt bij aan de realisatie van een rustieke fijne leefomgeving en past binnen de kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'.

3.3.3 Woonvisie 2018–2030

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

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

De gemeente zet in op de navolgende focuspunten:

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

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

3.3.4 Beleidsnota 'Omdenken in Cranendonck'

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

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. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de Nota Omdenken van de gemeente Cranendonck.

1. *Woningbehoefte (middel)lange termijn*

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

2. *Ruimtelijke kwaliteit*

Binnen het plangebied wordt ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd door een goede landschappelijke inpassing van het plangebied en sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing en erfverharding. Resterende kwalitatief goede bebouwing wordt herbenut voor een passende functie. Buitenopslag wordt als strijdig gebruik gezien. Dit is eveneens geborgd in de regels.

3. *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. Realisatie naar wonen is een gewenste transformatie in een kernrandzone.

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

Met de beoogde herbestemming kan de initiatiefnemer in de eigen omgeving blijven wonen. Dit draagt bij aan het bedienen van een specifieke doelgroep.

5. *Bijdrage aan sociale cohesie*

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

6. *Bijdrage aan duurzaamheid*

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

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

3.3.5 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck

3.3.5.1 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.

3.3.5.2 Toets aan afwegingsaanpak ontwikkelingsperspectief

1. Juridisch vertrekpunt van de beoogde ontwikkeling?

Bij beoordeling van het juridisch vertrekpunt dient gekeken te worden naar bestaande rechten, de eigenaar is en blijft verantwoordelijk voor het eigendom, de afsplitsing van functies en bebouwing dient te worden voorkomen en de ontwikkeling moet voldoen aan zorgvuldig ruimtegebruik en landschappelijke inpassing.

Het bedrijf binnen het plangebied heeft vergunning voor de bedrijfsactiviteiten. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch bedrijf met als nevenactiviteit het voeren van een hondenkennel. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn echter reeds gesaneerd. De initiatiefnemer beoogt de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming met als nevenactiviteit statische opslag.

In de vigerende bestemmingsplannen zijn een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor herbestemming van (voormalige) agrarische bedrijven. Door behoud van de omvang aan bedrijfsgebouwen/bijgebouwen wordt niet aan deze afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden voldaan. Wel blijkt uit een toets aan deze voorwaarden dat het initiatief, behoudens de omvang aan resterende bebouwing bij de woonfunctie aansluit bij wat gemeente Cranendonck belangrijk vindt bij herbestemming van voormalige agrarische bedrijfslocaties. In lijn met het ontwikkelingsperspectief voor het buitengebied kunnen we deze beoordeling als (juridisch) vertrekpunt nemen.

2. Uitvoerbaarheid en realistisch fundament

Het initiatief is relatief kleinschalig en vindt hoofdzakelijk in pandig plaats. Het initiatief is dan ook met relatief beperkte ingrepen en middelen realiseerbaar. De resterende bebouwing is kwalitatief hoogwaardig en er is vraag naar de beoogde nevenactiviteit.

3. Omgevingsdialoog

In samenhang met deze herbestemming wordt een omgevingsdialoog aangegaan.

4. Ruimtelijke inpassing

De hoofdbestemming van het plangebied blijft wonen. De beoogde herbestemming vindt plaats met herbenutting van bestaande gebouwen. Er vindt geen nieuwbouw plaats. Aangezien bestaande gebouwen worden gebruikt, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast zal initiatiefnemer zorg dragen voor een gepaste landschappelijke inpassing van het geheel.

5. Bijdrage kwaliteitsverbetering omgevingskwaliteit

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

3.3.5.3 Bijdrage aan omgevingskwaliteiten in het buitengebied

Mooi buitengebied

Ook in Cranendonck is sprake van (voormalig) agrarische gebouwen en gronden waarvan de bestemming niet meer past bij het huidige gebruik. In sommige gevallen is er sprake van leegstand en potentiële verpaupering van het buitengebied. De bebouwing aan Hoogstraat 11 is echter relatief nieuw en goed onderhouden en het erf is ordelijk. Met de beoogde activiteiten wordt invulling gegeven aan een functioneel gebruik van de gebouwen, passend bij het buitengebied. Hergebruik van een gedeelte van bestaande bebouwing ligt voor de hand. Daarnaast wordt op passende wijze invulling gegeven aan de landschappelijke inpassing van het perceel. Op die manier draagt het initiatief bij aan een mooi buitengebied.

Gezond buitengebied

Door de jaren heen zijn agrarische bedrijven groter geworden en zijn kleinere percelen en gebouwen niet langer herbenutbaar voor agrarische bedrijven. Intensieve veehouderijbedrijven zijn minder wenselijk in de nabijheid van een natuurgebied of waterwingebied, daarnaast kan ook overlast op de omgeving ervaren worden. Deze herbestemming ziet toe op herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een woonbestemming met statische opslag als nevenactiviteit. Het herbestemmen naar wonen in de kernrandzone draagt bij aan een gezond buitengebied.

Duurzaam buitengebied

In de ontwikkeling van een duurzaam buitengebied is beperking van het energieverbruik een voor de hand liggend aspect. Op het te behouden bijgebouw worden zonnepanelen geplaatst met een oppervlakte van 90 m². De energieopbrengst van deze panelen is ruim het dubbele van wat er gebruikt wordt op eigen perceel. Daarnaast wordt 1.800 m² aan asbesthoudende dakplaten verwijderd.

Bereikbaar buitengebied

In relatie tot de bereikbaarheid van het buitengebied zal dit initiatief niet bijdragen tot een fysiek beter bereikbaar buitengebied. Echter, de voorzieningen van het perceel zijn nu al dusdanig dat een belemmering van de bereikbaarheid niet gaat plaatsvinden. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid voor eigen voertuigen.

Veilig buitengebied

Het plangebied wordt herbestemd tot woonbestemming met nevenfunctie statische opslag. Het perceel is ordelijk en de gebouwen verkeren in goede staat. Van verpaupering of dreiging daartoe is geen sprake.

4 MILIEU-PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bodem

De aanwezige bodemkwaliteit dient te passen bij het beoogde gebruik. Het plangebied wordt herbestemd naar een woonbestemming. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem. Door Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek en eindsituatieonderzoek uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven:

"In opdracht van VOF De Hoogstraat te Gastel heeft Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek en eindsituatie onderzoek uitgevoerd op het perceel Hoogstraat 11 te Gastel.

Aanleiding voor het bodemonderzoek is tweeledig:

- *de voorgenomen aanvraag van een bestemmingswijziging op de locatie*
- *beëindiging van bedrijfsactiviteiten.*

Resultaten bestemmingswijziging erf

Bij het verrichte veldwerk zijn plaatselijk bijmengingen aan baksteen en houtskool waargenomen.

De bijmengingen worden niet als asbestverdacht beschouwd.

In het mengmonster BG1 van baksteen- en houtskoolhoudende bovengrond is een gehalte aan cadmium gemeten boven de achtergrondwaarde. Het gehalte aan cadmium is gerelateerd aan de waargenomen bijmenging, maar vormt geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.

In het mengmonster BG2 van de visueel schone bovengrond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het mengmonster OG1 van de visueel schone ondergrond zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 is een gehalte aan barium gemeten boven de streefwaarde. Barium wordt als natuurlijk verhoogde waarde beschouwd en vormt geen aanleiding voor nader onderzoek.

Resultaten eindsituatie voormalige dieseltank

Tijdens de verrichte veldwerkzaamheden is geen olie-waterreactie waargenomen.

In het mengmonster BG3 van de bovengrond ter plaatse van de voormalige dieseltank is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarde.

In het beluchte grondwatermonster, van grondwater ter plaatse van de voormalige dieseltank, is geen gehalte aan minerale olie gemeten boven de streefwaarde. Ondanks de beluchting kan het resultaat als representatief worden aanvaard omdat de oliecomponenten die onderzocht zijn, niet als vluchtig worden beschouwd.

Conclusie en advies

De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en beëindiging van bedrijfsactiviteiten.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit."

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de herbestemming van het plangebied.

4.2 Geurhinder

4.2.1 Beleidskader

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:

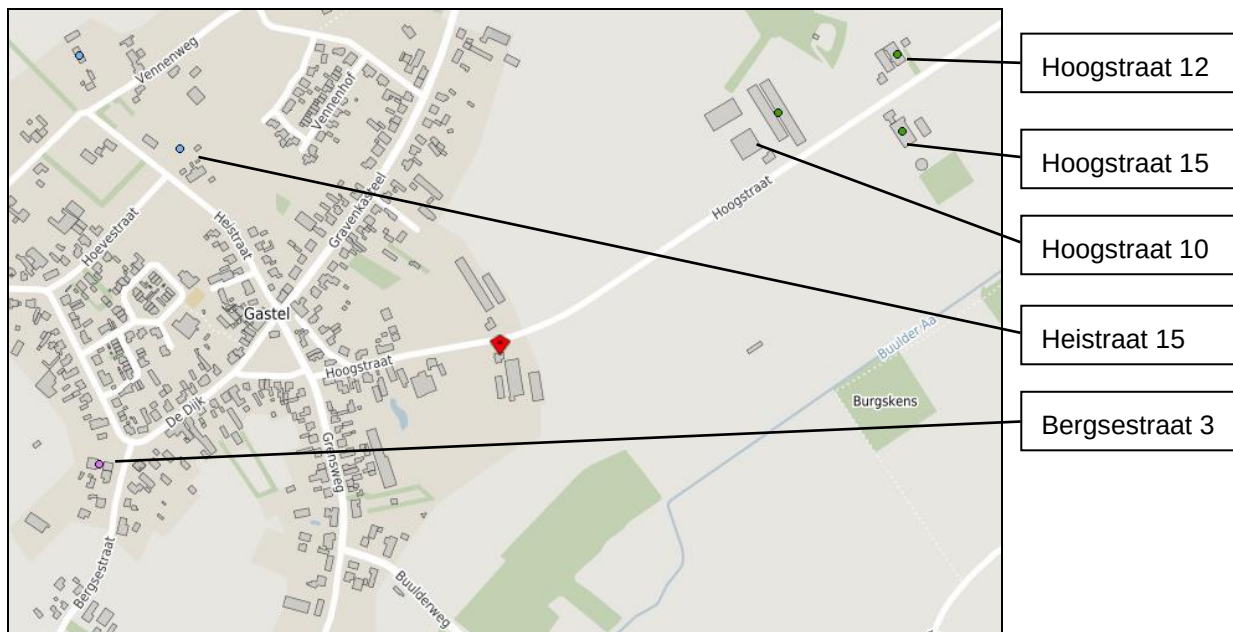
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

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.

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.

4.2.2 Veehouderijbedrijven in de omgeving

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gesitueerd. Het meest dichtbij gesitueerde bedrijf betreft Hoogstraat 10 op circa 310 meter afstand van het plangebied. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt. De woning aan Hoogstraat 11 is aangeduid met een rode marker.



Figuur 10: Veehouderijbedrijven in de omgeving

Navolgend worden de vigerende milieuvergunningen voor deze bedrijven inzichtelijk gemaakt. Een aantal van deze bedrijven zijn feitelijk reeds gestaakt met de bedrijfsvoering. Omdat de vergunning nog aanwezig is zijn de vergunningen desalniettemin meegenomen.

6028 RV, Hoogstraat 10, GASTEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 01-07-2014

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3.	veesvarkens, opfokkeren van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1				B stal 2 trad	4.5	307	1382	307	13	7061	47
D3.	veesvarkens, opfokkeren van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1				A stal 1 trad	4.5	320	1440	320	14	7360	49
D3.	veesvarkens, opfokkeren van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.5				C wasser stal 1-2	0.45	413	186	295	18	5245,10	13
D3.	veesvarkens, opfokkeren van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.5				C wasser stal 1-2	0.45	640	288	457	28	8128	20
Totalen								1680	3296	1379	73	27794,10	129

Figuur 11: Vergunde situatie Hoogstraat 10 (Bron: BVB-Brabant)

6028 RV, Hoogstraat 12, GASTEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 01-01-1997

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	milk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	70	910	0	84	0	10
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	55	242	0	14	0	2
Totalen								125	1152	0	98	0	12

Figuur 12: Vergunde situatie Hoogstraat 12 (Bron: BVB-Brabant)

6028 RV, Hoogstraat 15, GASTEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 01-01-1997

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	70	910	0	84	0	10
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	54	238	0	14	0	2
Totalen								124	1148	0	98	0	12

Figuur 13: Vergunde situatie Hoogstraat 15 (Bron: BVB-Brabant)

6028 RE, Heistraat 15, GASTEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 20-04-2001

RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	8	40	0	12	0	0
Totalen								8	40	0	12	0	0

Figuur 14: Vergunde situatie Heistraat 15 (Bron: BVB-Brabant)

6028 RM, Bergsestraat 3, GASTEL, CRANENDONCK

Beschikingsdatum: 08-04-2001

RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

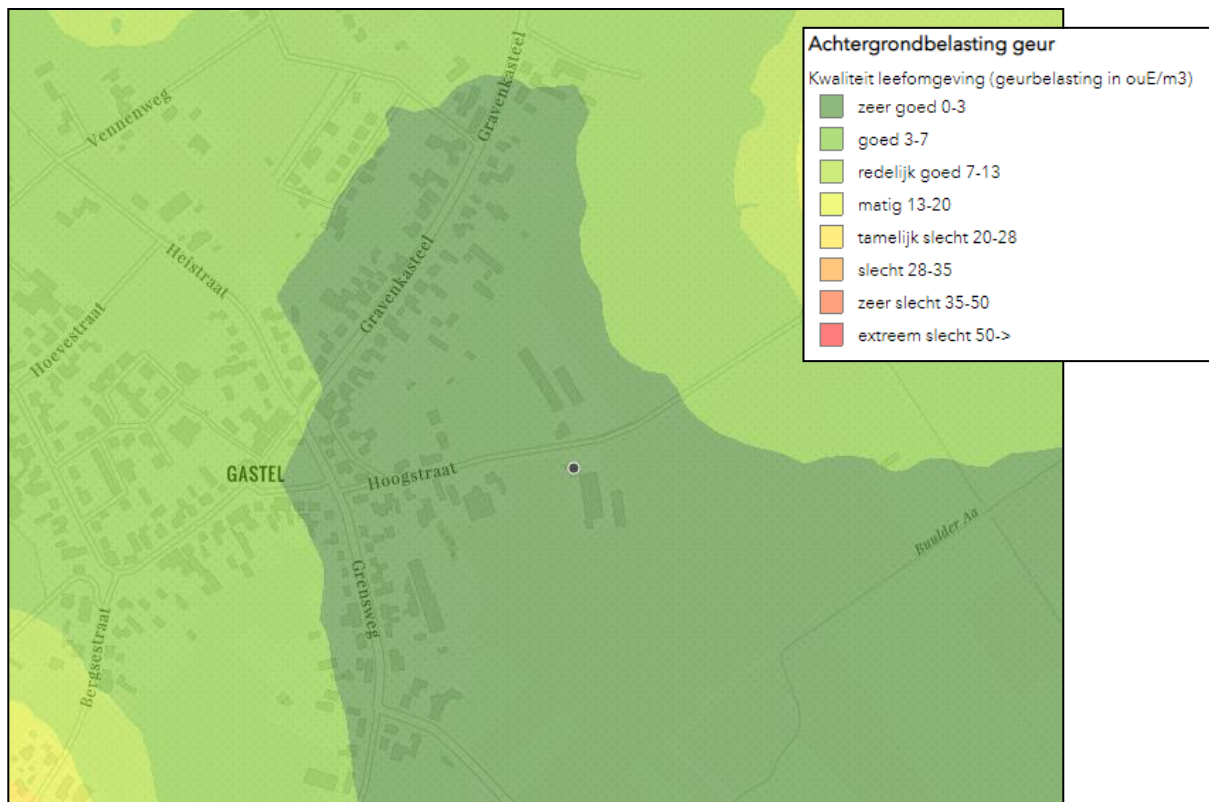
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	21	273	0	25	0	3
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	33	145	0	8	0	1
Totalen								54	418	0	33	0	4

Figuur 15: Vergunde situatie Bergsestraat 3 (Bron: BVB-Brabant)

4.2.3 Woon- en leefklimaat

4.2.3.1 Achtergrondbelasting

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



Figuur 16: Achtergrondbelasting en leefklimaat in het plangebied (aangeduid met zwarte stip)

In het plangebied is sprake van een indicatieve achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m³. Hiermee is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. De beoogde herbestemming is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.2.3.2 Voorgrondbelasting

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

Op het veehouderijbedrijf aan Hoogstraat 10 worden dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissie is vastgesteld. Op de overige bedrijven worden uitsluitend dieren gehouden waarvoor geen geuremissie is vastgesteld. Hiervoor geldt een vaste afstand van 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Navolgend wordt de voorgrondbelasting van het bedrijf Hoogstraat 10 inzichtelijk gemaakt.

Berekende ruwheid: 0,24 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Hoogstraat 10 b2	167 476	366 476	3,3	4,1	0,50	4,00	7 061
2	Hoogstraat a1	167 484	366 530	3,3	4,1	0,50	4,00	7 360
3	Hoogstraat 10 c1-2	167 452	366 587	3,0	4,1	2,91	1,25	13 373

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	NW	167 085	366 226	10,0	1,8
5	NO	167 125	366 235	10,0	2,0
6	ZO	167 134	366 178	10,0	1,7
7	ZW	167 093	366 172	10,0	1,5

Tabel 2: Voorgrondbelasting Hoogstraat 10

De voorgrondbelasting bedraagt maximaal 2,0 oue/m³. Hiermee is aangetoond dat er ook in het kader van de voorgrondbelasting sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.4 Belangen veehouderij en derden

Ten opzichte van de overige omliggende veehouderijen wordt ruimschoots aan de afstand van 50 meter voldaan. De omliggende veehouderijen worden niet geschaad in hun belangen als de bedrijfswoning aan Hoogstraat wordt herbestemd naar de functie wonen. De herbestemming brengt geen belemmeringen voor agrarische bedrijven met zich mee.

4.3 Gezondheid en veehouderijen

4.3.1 Beleidskader

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. In de juridische notitie 'Veehouderij en volksgezondheid; Mogelijkheden om volksgezondheidsaspecten mee te wegen bij vergunningverlening' van juni 2014 is geconcludeerd dat het aspect volksgezondheid dient te worden meegewogen in zowel het ruimtelijk als het milieuspoor. Door de rechter is uitdrukkelijk uitgesproken dat gezondheid als een onderdeel van het begrip milieu wordt gezien. Dit betekent dat risico's voor de volksgezondheid, die door het in werking zijn van een inrichting kunnen ontstaan, bij de beoordeling van de aanvraag moeten worden betrokken.

Veehouderijen hebben zowel positieve als negatieve gezondheidseffecten op hun omgeving. Astma en neusallergie komen minder vaak voor bij mensen die in de buurt van veehouderijen wonen. Daarnaast hebben echter de uitstoot van fijnstof en endotoxinen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

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

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

4.3.2 Toets

Met de beoogde herbestemming wordt geen nieuwe woning of andere gevoelige bestemming mogelijk gemaakt. De naar burgerwoning her te bestemmen bedrijfswoning is reeds aanwezig en toegestaan. Derhalve is de beoogde ontwikkeling in het kader van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' geen bezwaar. Met herbestemming van de bestaande woning wijzigen de kaders in het kader van gezondheid niet. De woning is echter ook niet gelegen in de directe nabijheid van een geitenhouderij. Het aspect 'gezondheid' is in het kader van de beoogde herontwikkeling dan ook geen bezwaar.

4.4 Niet-agrarische bedrijvigheid

4.4.1 Beleidskader

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is, binnen een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het kan in gemengde gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. Gezien de functiemenging aan de Hoogstraat kan worden gesteld dat het plangebied gelegen is binnen een 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in een 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

4.4.2 Toets aan bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

De woning binnen het plangebied is reeds bestaand en dient bij eventuele uitbreiding van het bedrijf al te worden getoetst.

4.4.3 Toets aan bedrijvigheid binnen het plangebied

Het plangebied wordt bestemd als woonbestemming met een nevenactiviteit in de vorm van statische opslag. Deze bedrijvigheid is te karakteriseren als maximaal een categorie 2 activiteit. In gemengd gebied geldt hiervoor een richtlijnafstand van 10 meter. Binnen een afstand van 20 meter tot het plangebied is geen gevoelige functie gelegen. Daarnaast wordt binnen het plangebied de agrarische bedrijfsbestemming, met als nevenfunctie hondenkennel (milieucategorie 3.2) verwijderd. Per saldo verbetert het woon- en leefklimaat aanzienlijk.

4.4.4 Conclusie

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

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wet geluidhinder is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen.

Binnen het plangebied wordt geen geluidgevoelig object toegevoegd. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Inleiding

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

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

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

4.6.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

4.6.3 Uitstoot van schadelijke stoffen

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

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien dit bestemmingsplan geen nieuwe woningen of bouwactiviteiten mogelijk maakt en er slechts maximaal 500 m² van de gebouwen wordt gebruikt voor statische opslag, valt dit plan onder het begrip 'NIBM' valt en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.6.4 Blootstelling aan verontreiniging

4.6.4.1 Inleiding

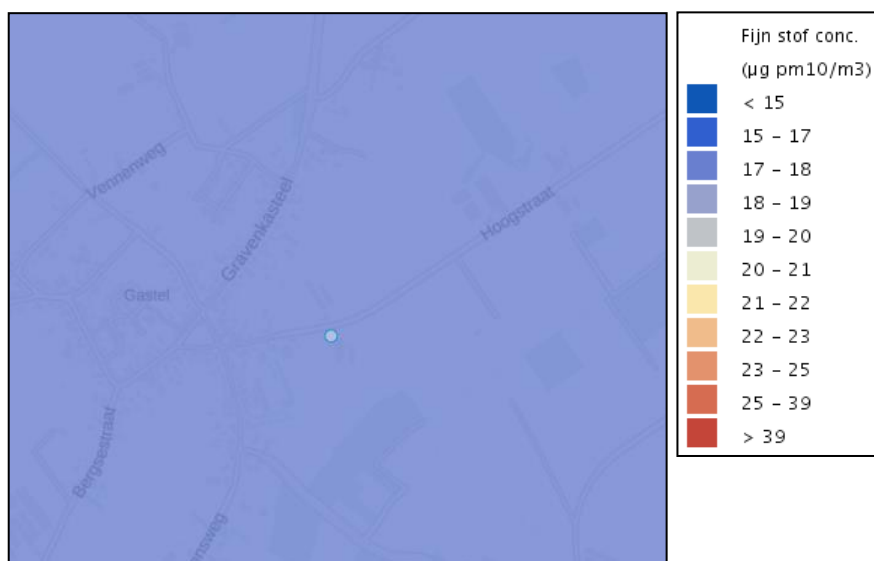
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging.

4.6.4.2 Fijnstof

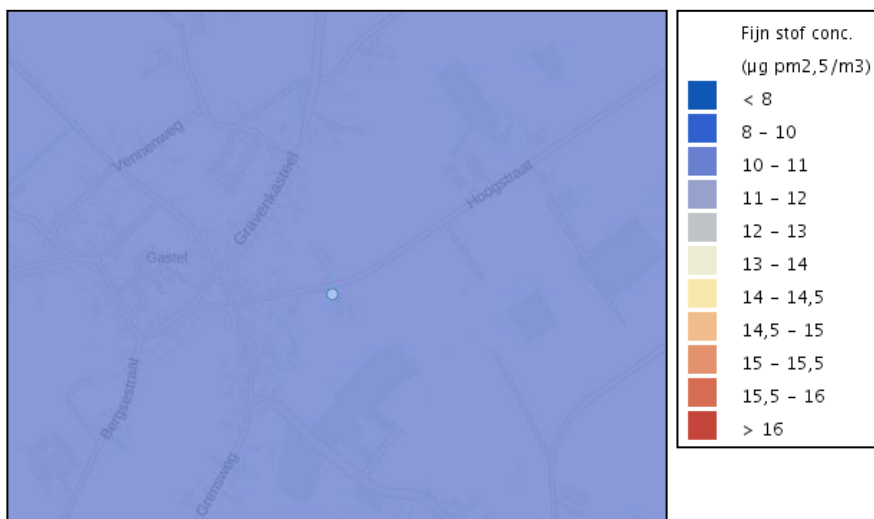
De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

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

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



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



Figuur 18: Fijnstof 2019 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

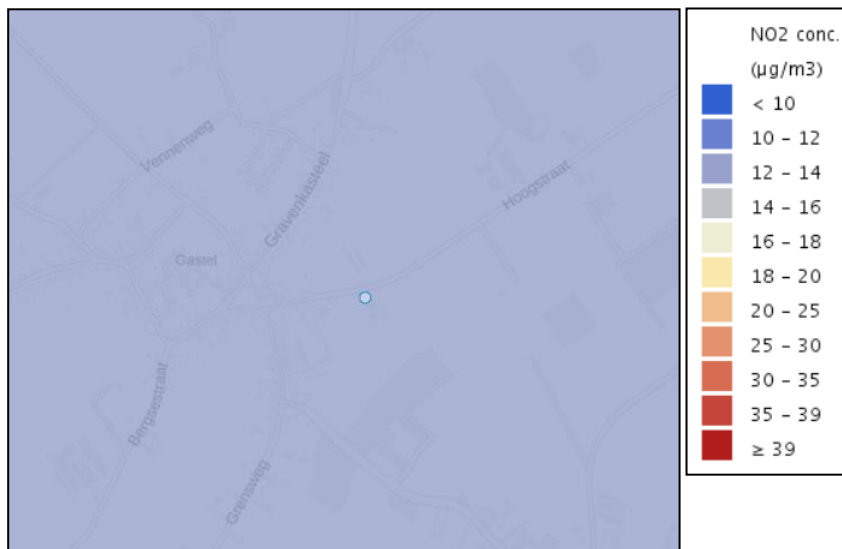
Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $17-18 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt $10-11 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De beoogde herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar.

4.6.4.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

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

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



Figuur 19: Stikstofdioxide 2017 voor het plangebied (Bron: Atlas leefomgeving)

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

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

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 (Rarro).

4.7.3.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Cranendonck bevindt zich tussen Budel-Schoot en Budel-Dorplein een spoortracé. De afstand tussen het plangebied en het spoortracé bedraagt circa 4.300 meter. Op een afstand van circa 5 kilometer meter ten oosten van het plangebied ligt tevens de spoorlijn Weert-Eindhoven. Interactie zal op dergelijke afstanden normaliter dan ook niet plaatsvinden.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de Rijksweg A2. Het plangebied ligt op een afstand van circa 4.200 meter tot de A2. Het plangebied ligt daarmee op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats kan vinden.

4.7.3.4 Conclusie

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

4.8 Flora en fauna

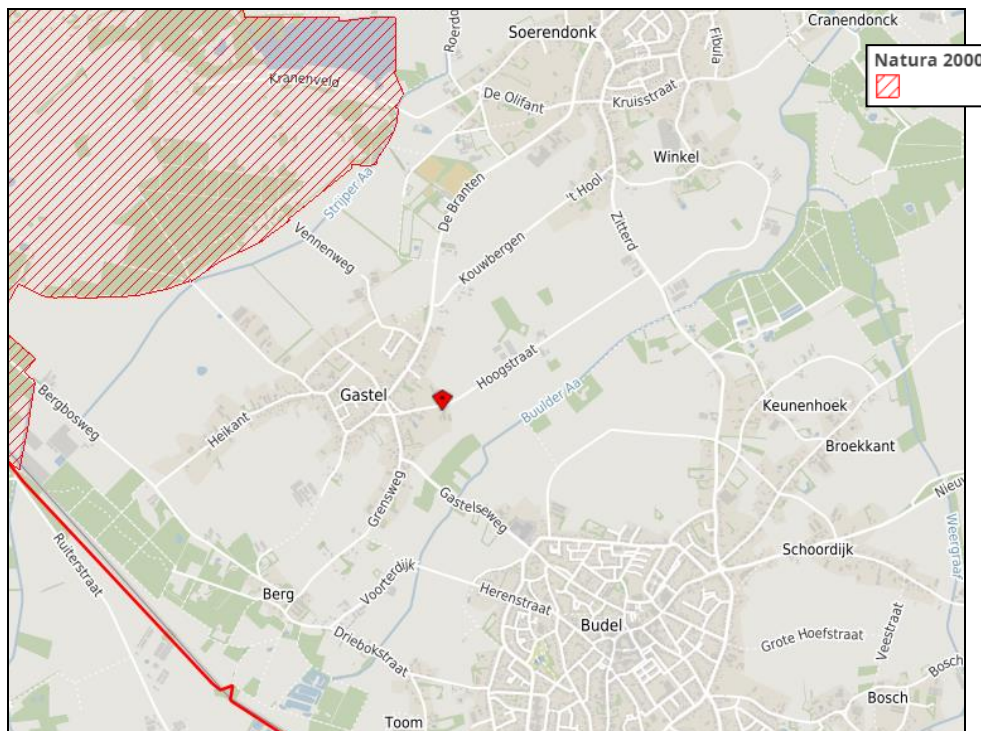
4.8.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming.

4.8.2 Gebiedsbescherming

4.8.2.1 Natura 2000

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000 gebieden. Navolgende figuur geeft een kaart met de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 gebieden.



Figuur 21: Ligging plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebieden

De dichtst bij het plangebied gelegen Natura2000 gebieden betreffen het gebied Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux, gelegen op een afstand van circa 1,3 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Hiermee is een effect op dit gebied door deze kleinschalige herbestemming niet aanwezig.

4.8.2.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura 2000 gebied. De beoogde herbestemming ziet toe op herbestemming van een voormalige agrarische bestemming naar een woonbestemming met de nevenactiviteit in de vorm van statische opslag. De statische opslag betreft maximaal 500 m², de vervoersbewegingen zijn beperkt. Daar staat tegenover dat de functies agrarisch bedrijf en hondenkennel worden wegbestemd. Middels een Aerius-berekening is het effect van de ontwikkeling op dit Natura-2000 gebied berekend. Deze berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de berekening 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.

4.8.3 Soortenbescherming

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

De beoogde herbestemming omvat de herbestemming van een bestaande voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een woonbestemming met 500 m² statische opslag. Om de herbestemming te realiseren wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Er vindt een landschappelijke inpassing plaats.

Binnen het plangebied wordt bebouwing gesloopt. Om aan te tonen dat er geen overtreding van de Wet natuurbescherming plaatsvindt is ter plaatse een Quicksan flora en fauna uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

“Eindconclusie:

- *De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling Hoogstraat 11 te Gastel. Overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden niet verwacht.*
- *Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag zijn niet aan de orde.*
- *De aanbevelingen voor ‘Vogels algemeen’ dient te worden opgevolgd.”*

4.9 Water

4.9.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. 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.

4.9.2 Beleidskader

4.9.2.1 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 ‘Waardevol Water’

Het Waterbeheerplan ‘Waardevol Water’ geeft de doelen van het waterschap weer voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap

naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.

4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. 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.

4.9.2.2 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 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Er is sprake van afname van verharding. Per saldo wordt 950 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en 800 m² aan verharding verwijderd. Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

4.9.2.3 *Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan*

Inleiding

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

Uitwerking beleid hemelwaterzorgplicht en regels watertoetsproces

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

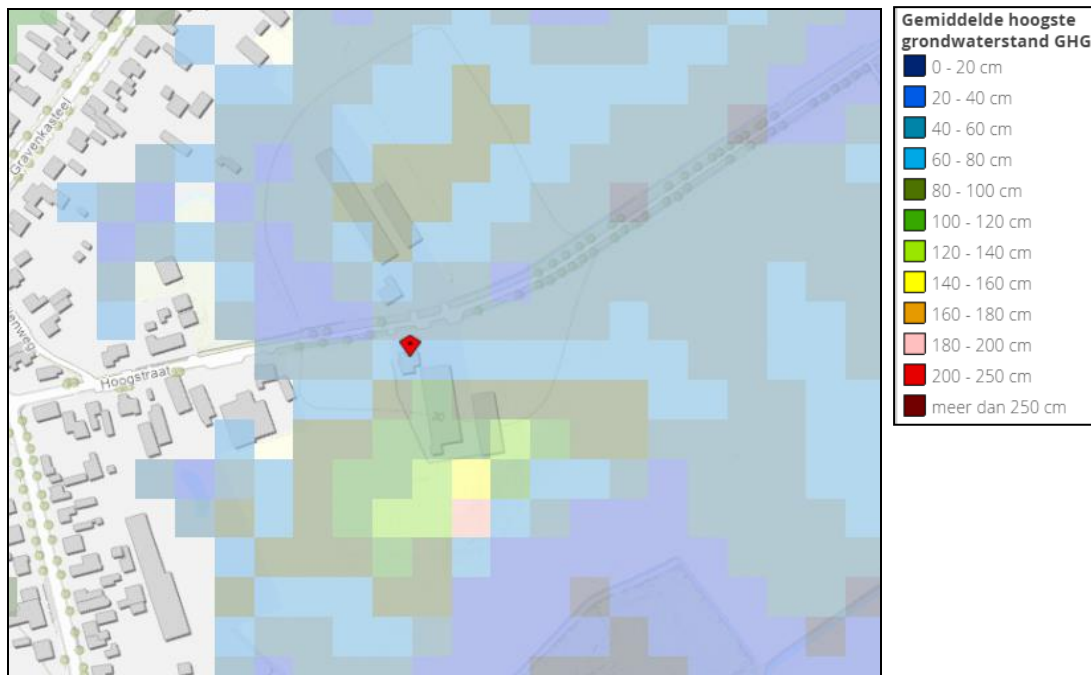
Ontwikkeling		Uitbreiding woongebied	Inbreiding woongebied en wijziging van verhard oppervlak	Uitbouw van woningen binnen de bebouwde kom	Nieuwbouw en uitbouw bebouwing buiten de bebouwde kom	Uitbreiding bedrijventerrein	Rioolvervanging, herstructurering, wegrenovatie
Type gebied		Nieuw	Bestaand	Bestaand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

Tabel 3: Beleid voor omgang met hemelwater, naar ontwikkeling uitgesplitst

Binnen het plangebied vindt een afname plaats van verhard oppervlak. Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt moet worden. Er mag geen hemelwater op de drukriolering geplaatst worden.

4.9.3 Waterparagraaf

Binnen het plangebied vindt geen toename van verharding plaats. De ontwikkeling is hiermee hydrologisch neutraal. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. De bodem bestaat uit Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). De GHG bedraagt circa binnen het erf 60 tot 100 cm-mv. Op het noordoost gelegen gedeelte van het plangebied, het terrein nabij de (natte) ecologische verbindingzone bedraagt de GHG 40 tot 120 m-mv. Navolgende figuur geeft een kaart met de GHG ter plaatse van het plangebied.



Figuur 22: GHG ter plaatse van het plangebied

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

4.9.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

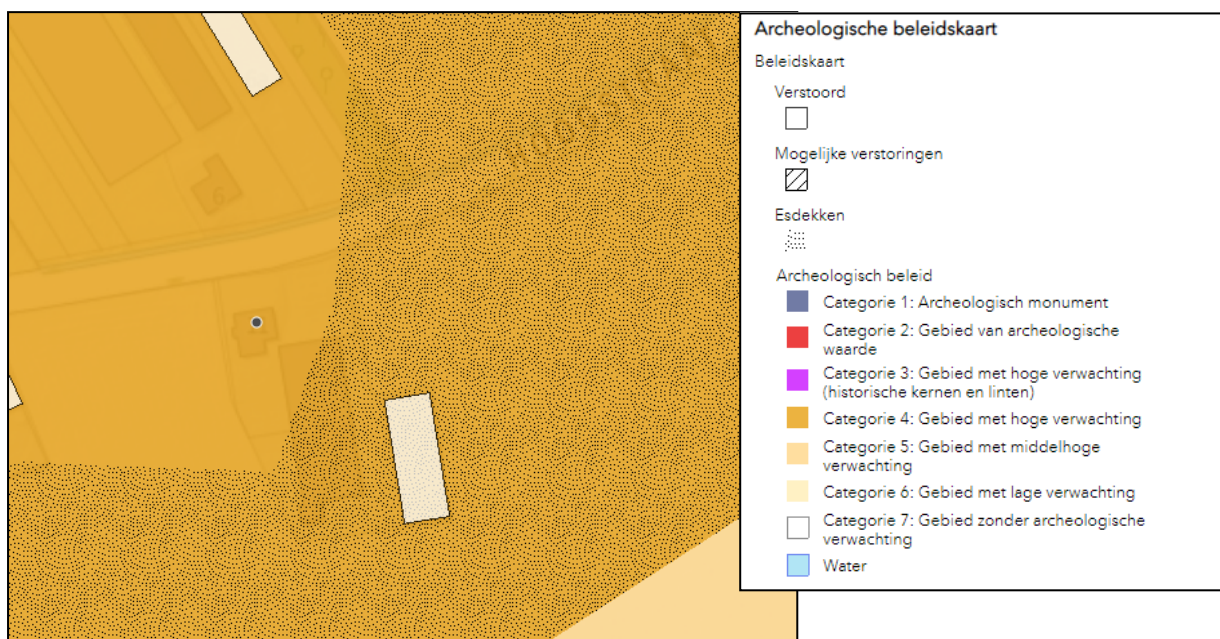
4.10.1.1 Beleidskader archeologie

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.

De gemeente Cranendonck heeft een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd in het 'Beleidsplan Archeologisch monumentenzorg'. Het uitgangspunt is het behoud van representatief beeld van het gemeentelijk erfgoed. De gemeente Cranendonck heeft in samenwerking met het SRE, de gemeente Bergeijk, Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Heeze-Leende, Waalre en Valkenswaard in 2012 het archeologisch erfgoedbeleid vastgesteld. De gemeente heeft in 2011 tevens het cultuurhistorisch beleid vastgesteld.

4.10.1.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het plangebied

Het plangebied is op de erfgoedkaart aangeduid als gelegen in 'Categorie 4' (Gebied met een hoge verwachting). In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de erfgoedkaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 23: Uitsnede erfgoedkaart met daarop het plangebied aangeduid

Deze herbestemming leidt niet tot roering van nog ongeroerde gronden binnen het plangebied. De te slopen voormalige melkveestal is onderkelderde en derhalve heeft daar reeds bodemroering plaatsgevonden. De vigerende dubbelbestemming blijft ongewijzigd gehandhaafd zodat zeker gesteld blijft dat ook in de toekomst geen archeologische waarden verloren gaan.

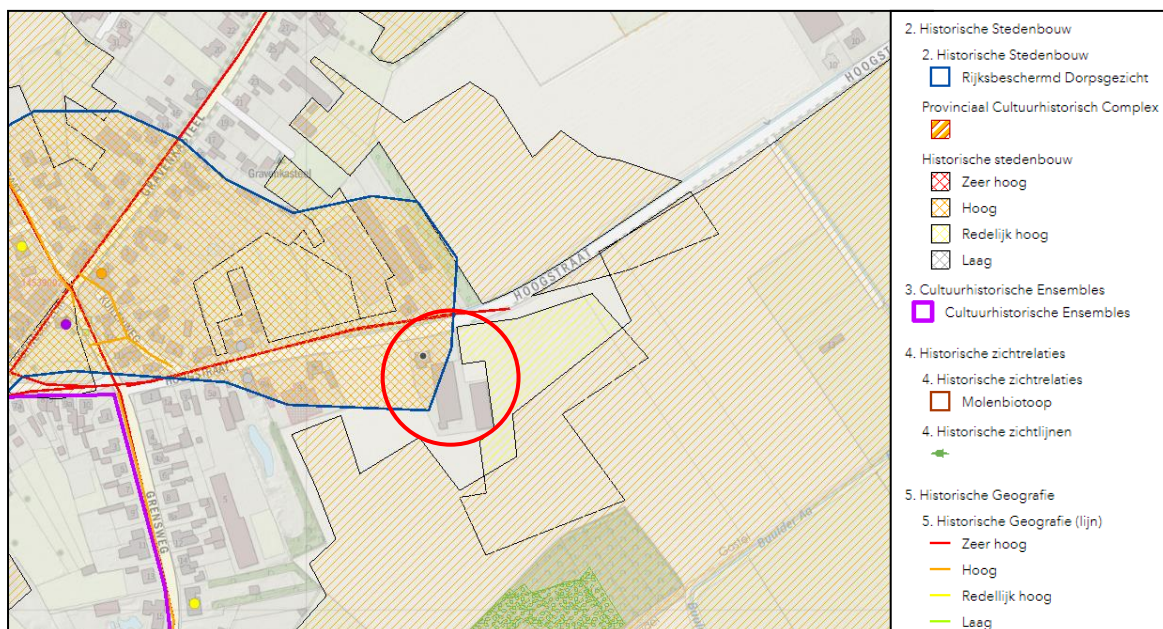
4.10.2 Cultuurhistorie

4.10.2.1 Beleidskader cultuurhistorie

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

4.10.2.2 Toets plangebied

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de gemeente Cranendonck zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden binnen de gemeente aangeduid. Het plangebied is ten zuidoosten van Gastel gelegen en het plangebied is gelegen aan een geografische lijn met een hoge historische waarde. Gastel is aangemerkt als Rijksbeschermd dorpsgezicht. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid met een rode cirkel.



Figuur 24: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart voor het plangebied en de omgeving

Binnen het plangebied is geen cultuurhistorische waardevolle bebouwing aanwezig. De beoogde herontwikkeling van het plangebied leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.11 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang heeft die beneden de drempelwaarden ligt een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. Dit bestemmingsplan ziet toe op herbestemming van de bedrijfswoning en resterende bedrijfsbebouwing van een voormalig agrarische bedrijf. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij is in deze uitspraak de navolgende rechtsoverweging opgenomen:

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

De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld wanneer dat de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. De beoogde herbestemming van het plangebied valt wegens aard en omvang van het project niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waarop de drempelwaarden genoemd in de D-lijst. Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting regels

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

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

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

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

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

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch met Waarden - 1

Binnen het plangebied wordt het bestemmingsvlak voor de woonbestemming aanbracht ter plaatse van de bedrijfswoning en het erf aan Hoogstraat 11. Hierdoor wordt in samenhang met de beoogde herbestemming een gedeelte van het plangebied bestemd als 'Agrarisch met Waarden – 1', conform de omliggende gronden.

5.4.2 Groen – Landschappelijke inpassing

De voor 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.4.3 Wonen

De bedrijfswoning met te behouden bijgebouw worden bestemd als 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Binnen de woonbestemming is als nevenfunctie statische opslag toegestaan. Er wordt één woning met bijbehorende bouwwerken en overige bouwwerken toegestaan. Tevens is in de regels toegestaan dat naast de bestaande bijbehorende bouwwerken een loods met een omvang van 500 m² is toegestaan.

5.4.4 Waarde – Archeologie 4

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

6 FINANCIËLE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan wordt 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.

6.3 Wettelijk vooroverleg

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

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

6.4 Omgevingsdialoog

In het kader van deze procedure heeft initiatiefnemer een omgevingsdialoog gevoerd. Tijdens deze dialoog zijn geen bezwaren geuit.

6.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf zaterdag 27 november 2021 tot en met vrijdag 7 januari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.