

BESTEMMINGSPLAN "HET LAAR 20, 22 EN 22A TE MAARHEEZE"



LOCATIE BEDRIJF

Het Laar 20, 22 en 22a
6026 RX Maarheeze



BESTEMMINGSPLAN

"HET LAAR 20, 22 EN 22A TE MAARHEEZE"

Identificatienummer: NL.IMRO.1706.BPBG3087-ONT1

Initiatiefnemer: Lammers-Budel

Adviseur/contact: FarmConsult
Postbus 91
7240 AB Lochem
farmconsult@forfarmers.eu

Datum: Juli 2022

Versie: Ontwerp

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 - INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 – PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten.....	11
2.4 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing	12
HOOFDSTUK 3 - BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	16
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	17
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	18
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.3 Gemeentelijk beleid	23
3.3.1 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024	23
3.3.2 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck	23
3.3.3 Economisch Cranendonck	25
HOOFDSTUK 4 – UITVOERINGSASPECTEN	26
4.1 Milieuaspecten	26
4.1.1 Bodem.....	26
4.1.2 Geluidhinder	27
4.1.3 Luchtkwaliteit	28
4.1.4 Externe veiligheid.....	29
4.1.5 Milieuzonering.....	31
4.1.6 Geurhinder veehouderijen	34
4.1.7 Gezondheid	37

4.2 Fysieke aspecten	39
4.2.1 Cultuureel erfgoed	39
4.2.2 Ecologie	41
4.2.3 Waterhuishouding	45
4.2.4 Verkeer en parkeren.....	51
4.2.5 Kabels en leidingen	53
4.3 M.e.r.-(beoordelings)plicht	53
4.3.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling	53
4.3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	54
4.4 Economische aspecten	58
4.5 Handhaafbaarheid	58
HOOFDSTUK 5 – JURIDISCHE PLANOPZET	59
5.1 Algemeen.....	59
5.2 Toelichting op de verbeelding	59
5.3 Toelichting op de regels	59
5.3.1 Inleidende regels	59
5.3.2 Bestemmingsregels	60
5.3.3 Algemene regels	62
5.3.4 Overgangs- en slotregels	62
HOOFDSTUK 6 – MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	63
HOOFDSTUK 7 – PROCEDURE.....	65
7.1 Algemeen.....	65
7.2 Ontwerp bestemmingsplan	65
7.3 Vastgesteld bestemmingsplan	65
BIJLAGEN	66
1. Overzicht huidige bedrijfsactiviteiten bedrijfsterrein	
2. Landschappelijk inpassingsplan	
3. Akoestisch onderzoek.....	
4. Geurhinder onderzoek	
5. Quicksan Flora en Fauna.....	
6. AERIUS Verschilberekening	
7. Omgevingsdialoog	

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijf Lammers-Budel (hierna: initiatiefnemer) bezit ter plaatse van Het Laar 20, 22 en 22a een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het agrarische bedrijf is niet meer als zodanig in gebruik. Op het perceel staan drie grote voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.



Afbeelding 1: Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Op onderhavige locatie is door toezichthouders van de gemeente, Omgevingsdienst Zuidoost Brabant en de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost op 22 september 2020 een controle uitgevoerd. Tijdens de controle door de instanties zijn diverse activiteiten waargenomen die plaatsvinden binnen de projectlocatie ter plaatse van de drie aanwezige bedrijfsgebouwen. Het gebruik betreft de verhuur van bedrijfsruimte. Deze ruimten zijn in gebruik ten behoeve opslagruimte, bedrijfsruimte en hobbyruimte. Op basis van het handhavingsbezoek is ter plaatse van de ruimten sprake van:

- Opslag party- en evenementen spullen door huurder
- Opslag van meubels, huisraad en materialen door huurder (handelaar in meubels)
- Opslag van spullen door gemeente Cranendonck uit het streekmuseum (betreft oude agrarische voorwerpen en voertuigen)
- Opslag van materialen en materiaal ten behoeve van een ZZP'er (timmerman) waarbij géén houtbewerking plaatsvindt
- Stalling van landbouwvoer- en werktuigen door eigenaar ter plaatse van 4 units (dienstverlening ten behoeve van landbouw, ofwel loonbedrijf)
- Kleinschalig hoveniersbedrijf die ruimte gebruikt ten behoeve voor de opslag van materieel en het stallen van voertuigen
- Hobbymatig reviseren van machines door huurder. Enkele metaalbewerkingsmachines aanwezig. Géén bedrijfsmatige activiteiten.

Naast de opslag-, bedrijfs-, en hobby activiteiten ter plaatse, is tevens de huisvesting van arbeidsmigranten waargenomen. In totaal is op dit moment 2.170 m² oppervlakte in gebruik ten behoeve opslagruimte, bedrijfsruimte en hobbyruimte. Circa 30 m² en 125 m² is in gebruik ten behoeve van de huisvesting arbeidsmigranten, een kantine en sanitair voorzieningen. De huisvesting is inmiddels beëindigd en huisvesting van arbeidsmigranten is geen onderdeel van de beoogde bedrijfsvoering. In bijlage 1 is een overzicht van de diverse huidige activiteiten opgenomen.

Het gebruik van Het Laar 20, 22 en 22a is in strijd met de regels van vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck op 8 december 2009, in samenhang gezien met het aanvullende bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied', zoals vastgesteld op 13 september 2011. Naar aanleiding van de controle in september en ontvangst van de aangetekende brief op 21 december '20 hebben diverse overleggen plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, de gemeente Cranendonck en de provincie Noord-Brabant. Het doel van deze gesprekken was en is het planologisch juridisch borgen van de activiteiten ter plaatse van de locatie Het Laar 20, 22 & 22a te Maarheeze. Initiatiefnemer heeft reeds de wens uitgesproken tot een herziening van het juridisch planologisch kader op locatie waarbij initiatiefnemer ook graag de mogelijkheid wil hebben om bij het bedrijf een bedrijfswoning te realiseren op termijn.

Naar aanleiding van het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cranendonck (d.d. 28 september 2021), heeft de gemeenteraad van de gemeente Cranendonck besloten formeel medewerking te verlenen aan het initiatief ten behoeve van de functiewijziging van Het Laar 20, 22 en 22a. Er is ingestemd met het planvoornemen waarbij de huisvesting van arbeidsmigranten wordt gestaakt en niet terugkeert op locatie, de bedrijfsactiviteiten worden geborgd in een nieuw juridisch planologisch kader, de realisatie van de bedrijfswoning op termijn onder voorwaarden wordt toegestaan. De medewerking onder voorwaarden heeft betrekking op:

1. Aantonen dat het initiatief milieu-hygiënisch uitvoerbaar is;
2. Het initiatief moet passen binnen de kaders van het Ontwikkelperspectief Cranendonck;
3. Een goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan moet onderdeel van het vervolgtraject zijn;
4. De bestemmingsplanregeling maakt de bouw van de bedrijfswoning pas mogelijk als de bouw geen hinder oplevert voor omliggende bedrijven en woningen en als in de te bouwen bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Het vestigen van een bedrijf dat opslagunits verhuurt en de realisatie van een bedrijfswoning op termijn, past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief moet een partiële herziening van het bestemmingsplan worden opgesteld.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan Het Laar in Maarheeze in de gemeente Cranendonck. Het plangebied is kadastraal bekend als, gemeente Maarheeze, sectie E, nummer 744. Het plangebied is circa 5.900 m² groot. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 2: Uitsnede kadastrale kaart met globale aanduiding kadastraal perceel (blauw omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

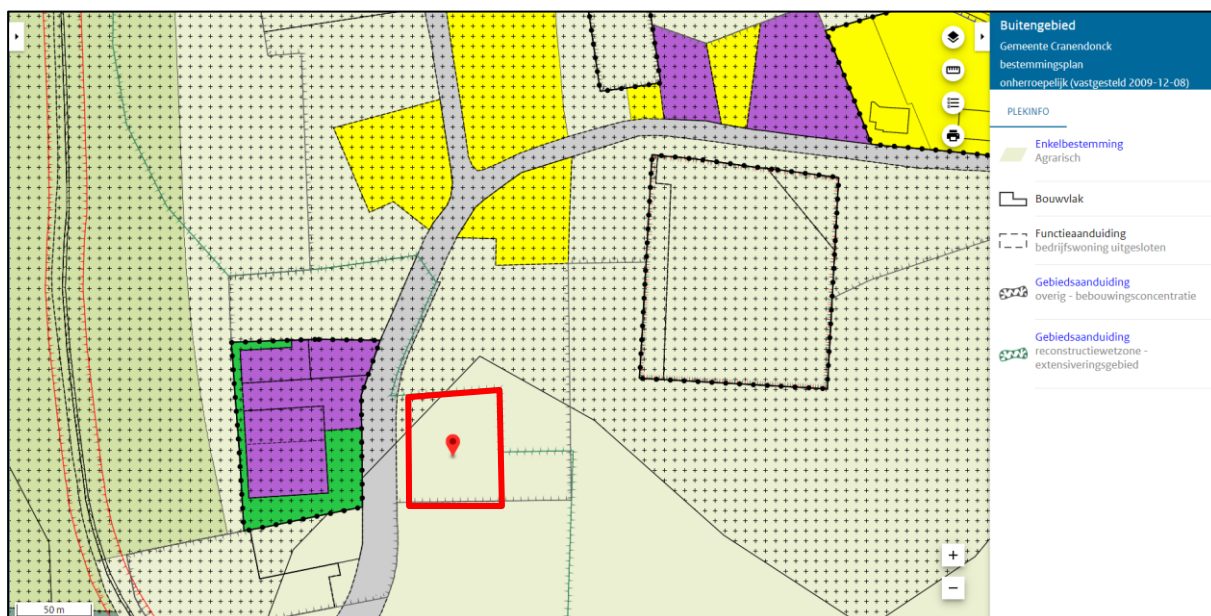
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Cranendonck op 8 december 2009, in samenhang gezien met het aanvullende bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied', zoals vastgesteld op 13 september 2011. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het plangebied bestemd tot 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, niet-agrarische nevenactiviteiten, kleinschalig kampeerterrein, behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden, voorzieningen voor de waterhuishouding, extensief recreatief medegebruik en doeleinden van openbaar nut.

Ter plaatse van het plangebied is een bouwvlak opgenomen. Ter plaatse van het bouwvlak is een bedrijfswoning uitgesloten door middel van de functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Een deel van het zuidelijk gelegen bedrijfsgebouw is deels gelegen buiten het bouwvlak. Zie navolgende afbeelding. Derhalve wordt in het kader van onderhavig plan tevens een reparatie voorgesteld waarbij alle bebouwing op een juiste wijze binnen het bouwvlak wordt geprojecteerd. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

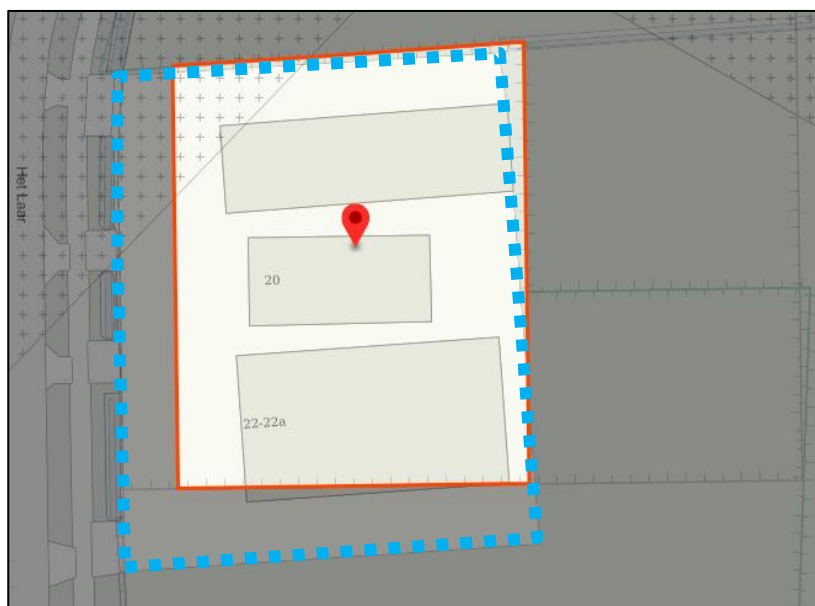
Naast de enkelbestemming geldt op locatie, deels in de noordwesthoek, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 4.2.1 en paragraaf 5.3. Binnen het plangebied gelden daarnaast de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en deels de 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Op basis van het bestemmingsplan 'Herziening Buitengebied' geldt ter plaatse van het plangebied tevens de gebiedsaanduiding 'overig – bebouwingsconcentratie'. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Het vestigen van een bedrijf dat opslagunits verhuurt en de realisatie van een bedrijfswoning op termijn, past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent ook geen afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheid die het initiatief mogelijk maakt. Daarnaast is, zoals reeds gemeld, een deel van de bedrijfsbebouwing gelegen buiten het bouwvlak wat gerepareerd moet worden.

Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied ter plaatse van Het Laar 20, 22 en 22a te Maarheeze.



Afbeelding 3a: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)



Afbeelding 3b: Vigerende bouwvlak (rood omlijnd) ten opzichte van werkelijke situatie bedrijfsperceel (blauwe stippellijn)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 wordt tot slot de maatschappelijke uitvoerbaarheid omschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 2 – Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Maarheeze ter hoogte van Het Laar. Het plangebied is grofweg gelegen tussen het natuurgebied Bulderbroek en de kern Maarheeze. De omgeving van het plangebied was agrarisch van aard, maar transformeert gestaag naar wonen. De kern van Maarheeze ligt op circa 800 meter afstand ten noordoosten van het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. In het oosten, noorden en zuiden wordt het plangebied begrensd door landbouwgronden. Deze gronden behoren tot een vollegrondsteeltbedrijf ook gelegen binnen de bebouwingsconcentratie. Ten westen van de locatie bevindt zich een agrarisch loonbedrijf. Op korte afstand bevindt zich ten zuidwesten van de locatie een intensieve veehouderij. Op een afstand van circa 200 meter ten westen ligt een natuurzone behorende tot de Bulder Aa. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

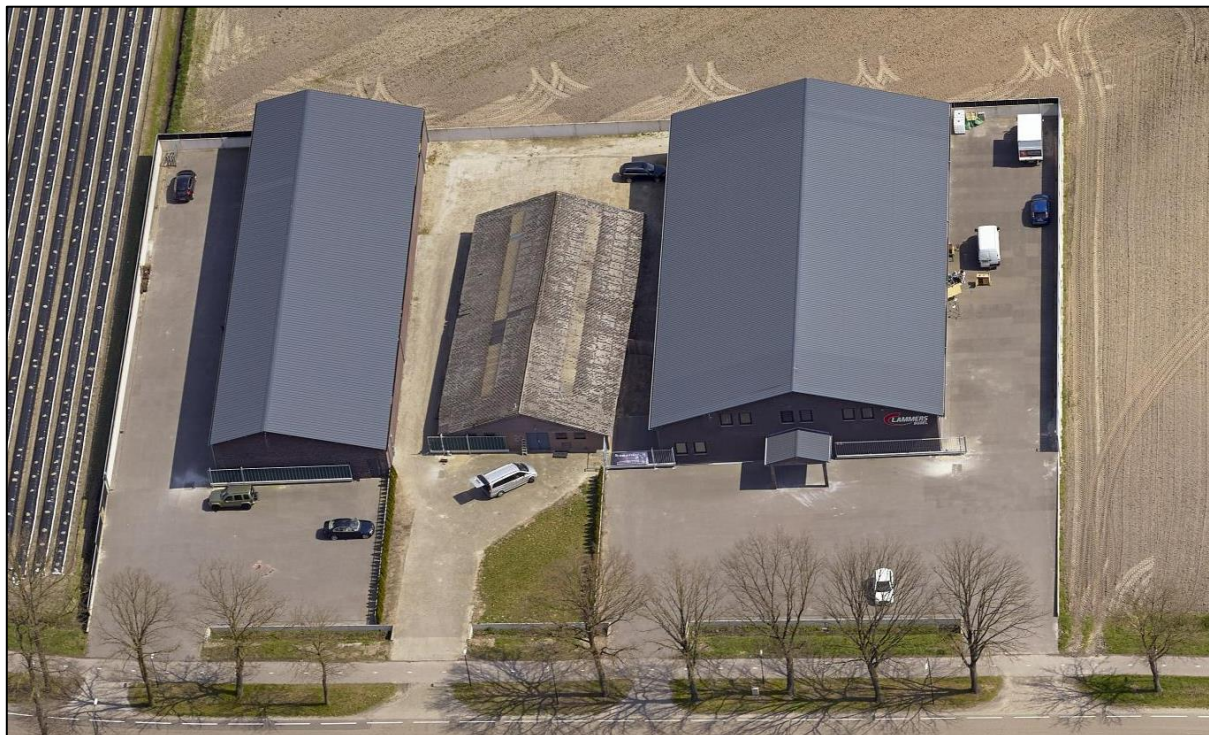


Afbeelding 4: Uitsnede luchtfoto met impressie omgeving plangebied (rood omlijnd)

Tussen het loonbedrijf en onderhavige planlocatie ligt de weg Het Laar. Ten oosten sluit Het Laar aan op De Hoge Weg, die begrensd wordt door de A2. De Rijksweg A2 ligt op circa 750 meter ten noordoosten van het plangebied. In de directe omgeving zijn agrarische bedrijven gelegen, een enkel niet-agrarisch bedrijf en een aantal burgerwoningen. De bebouwingsconcentratie rondom Het Laar maakt een transitie door. In de komende jaren zullen de nodige aanwezige veehouderijen hun bedrijfsactiviteiten staken. Of dat hier woningen danwel andersoortige (bedrijfs)activiteiten voor terugkomen is op dit moment onduidelijk.

Het bedrijfsperceel heeft een omvang van circa 5.900 m². Binnen het plangebied zijn drie bedrijfsgebouwen aanwezig. De noordelijke- en zuidelijke bedrijfsloodsen betreffen twee recent gerealiseerde panden. De beide loodsen zijn inmiddels gecompartmenteerd en worden als opslagvoorzieningen verhuurd aan derden. Het middelste gebouw betreft een voormalige melkveestal

waar de stalinrichting recent uit is verwijderd. Ook dit gebouw wordt verhuurd als opslagvoorziening aan derden. In totaal bedraagt het bebouwde oppervlak in de bestaande situatie circa 2.325 m². Het terrein is bijna volledig verhard. Het bedrijfsperceel wordt aan de noord-, oost-, en zuidzijde afgeschermd door een betonwand. Het bedrijfsperceel is opgedeeld in drie delen met elk een eigen inrit. Deze verdeling wordt gemaakt middels bestaande coniferenhagen welke haaks op Het Laar zijn gepositioneerd. Het perceel is via vier ontsluitingen ontsloten op Het Laar. Het Laar zelf kent een breed profiel. Zo bevindt zich langs de wegzijde (oostkant) een berm met eikenbomen en een fietspad. Het perceel maakt met de aanwezige bebouwing onderdeel uit van het aanwezige bebouwingslint, waaraan meerdere agrarische bedrijven zijn gevestigd. Het perceel ligt aan het open agrarische landschap en kent vele vergezichten naar het achterliggende landschap.



Afbeelding 5: Drone-opname bedrijfsperceel Het Laar 20, 22 en 22a (d.d. 17 april 2021)

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de verhuur van de bedrijfsruimten voort te zetten in combinatie met de realisatie van een bedrijfswoning op termijn. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens, mede naar aanleiding van de diverse overleggen met de gemeente, om de activiteiten met betrekking tot de huisvesting arbeidsmigranten formeel te staken en voor de toekomst dit gebruik uit te sluiten. De huisvesting is inmiddels beëindigd en huisvesting van arbeidsmigranten is geen onderdeel van de beoogde bedrijfsvoering voor de toekomst. Met deze keuzerichting beoogt initiatiefnemer een duurzame, veilige en gezonde bedrijfssituatie te creëren op de locatie Het Laar 20, 22 & 22a te Maarheeze.

Bedrijfsvoering en bedrijfswoning

Initiatiefnemer is voornemens om de activiteiten ter plaatse van de bedrijfsruimten formeel te legaliseren ten behoeve van opslag in de bestaande bedrijfsunits. Ter plaatse van de units vinden activiteiten plaats maximaal tot en met milieucategorie 2. In feite dekken de typologieën 'opslag' en 'bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2' de activiteiten die plaatsvinden ter plaatse van de

diverse units, namelijk opslagruimtes, bedrijfsruimtes en hobbyruimtes. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 4.1.5 en een duiding van het juridisch planologisch kader in paragraaf 5.3.

Om zicht te houden op de activiteiten binnen het bedrijfsperceel, is initiatiefnemer voornemens om ter plaatse van het bedrijfsperceel op termijn een bedrijfswoning te realiseren. De bedrijfswoning zal worden bewoond door de toekomstige bedrijfsopvolger. De realisatie van de bedrijfswoning is noodzakelijk om op het bedrijfsperceel aan Het Laar volcontinu toezicht en controle te kunnen waarborgen. Hiermee beoogd initiatiefnemer om ondermijning op zijn bedrijfslocatie tegen te gaan en meer sociale veiligheid te waarborgen binnen het bedrijfsperceel voor de eigenaar en de huurders.

Echter, de aanvraag tot realisatie van de bedrijfswoning is op moment van de bestemmingsplanprocedure niet direct mogelijk. De realisatie is niet mogelijk omdat uit de milieuvergunning behorende tot het intensieve veehouderijbedrijf, gesitueerd op het perceel Het Laar 19 te Maarheeze, blijkt dat ter plaatse van onderhavig plangebied geen goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden door deze nabijgelegen intensieve veehouderij en dat de ontwikkeling van de bedrijfswoning extra hinder oplevert voor de bedrijfsvoering ter plaatse van Het Laar 19. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 4.1.

Omdat op dit moment de ontwikkeling van de bedrijfswoning niet mogelijk is, is in overleg met de gemeente, in onderhavig juridisch planologisch kader een regeling opgenomen waarmee een bedrijfswoning wordt mogelijk gemaakt op termijn op het moment dat dit milieutechnisch kan, zonder omliggende bedrijven te hinderen en er een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen is. Voor een nadere duiding van het juridisch planologisch kader zie paragraaf 5.3. In het kader van landschappelijke inpassing en kwaliteit verbeterende maatregelen is initiatiefnemer voornemens om, op moment dat de bedrijfswoning gebouwd kan worden, de middelste verouderde loods, de voormalige melkveestal (circa 480 m²), te slopen. Hierdoor ontstaat er meer ruimte op het bedrijfsperceel voor de realisatie van de bedrijfswoning en wordt er meer ruimte voor groen gecreëerd op het achtererf tussen de twee bedrijfsgebouwen. Voor een nadere impressie zie navolgende afbeelding en voor een nadere duiding van de landschappelijk inpassing zie paragraaf 2.4



Afbeelding 6: Impressie toekomstige situatie

Het plangebied is circa 5.900 m² groot. De bestaande omvang van het bedrijfsperceel wordt zoveel mogelijk gerespecteerd. Op enkele punten wordt in lijn met onderhavige planherziening de planologische juridische situatie gewijzigd omdat het werkelijke gebruik niet overeenkomt met de beoogde bestemming. In dit geval is voor een deel van de gronden de bestemming 'agrarisch' toegekend. Voor meer informatie zie paragraaf 1.3.

Het huidige bebouwde oppervlak zal met de realisatie van de bedrijfswoning op termijn wijzigen. Van een huidig bebouwd oppervlak à 2.325 m², naar 1.845 m² door de sloop van de middelste loods. Hier wordt later, wanneer dit uit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is, circa 150 m² bebouwing aan toegevoegd door de toekomstige realisatie van de bedrijfswoning. Het perceel blijft ontsloten op Het Laar via de vier bestaande in- en uitritten. Met de ontwikkeling wordt daarnaast binnen het plangebied voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Een impressie van de toekomstige situatie is weergegeven in voorgaande afbeelding.

Met de herontwikkeling van de locatie aan Het Laar 20, 22 en 22a te Maarheeze wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Namelijk door het saneren van bebouwing, passende nieuwbouw en landschappelijke inpassing. Met de opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit wordt tevens voorzien in kwaliteitsimpulsen van het landschap door de aanplant van meer inheemse plantensoorten. De aanplant vindt plaats in het kader van het landschappelijk inpassingsplan. Voor meer informatie, zie paragraaf 2.4.

Met de uiteindelijke ontwikkeling van de bedrijfswoning binnen het bedrijfsperceel in combinatie met het juridisch planologisch borgen van de bedrijfsactiviteiten wordt een duurzame, veilige en gezonde bedrijfssituatie geborgd voor de toekomst en draagt bij aan het behoud van vitaliteit van het landelijke gebied.

2.3 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling is een gewenste ontwikkeling omdat met onderhavig bestemmingsplan het gebruik van de bedrijfspanden formeel juridisch planologisch wordt geborgd. De voorgenomen ontwikkeling past goed in de omgeving, aangezien met onderhavige ontwikkeling sprake is van bedrijvigheid met een milieucategorie van maximaal 2, waarmee de te verhuren units geen hinder op zullen leveren voor omliggende bedrijven en woningen. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 4.1. De ontwikkeling past in de transitie die plaatsvindt ter plaatse van de bebouwingsconcentratie rondom Het Laar. In de komende jaren zullen de nodige aanwezige veehouderijen in de omgeving hun bedrijfsactiviteiten staken. Of dat hier woningen danwel andersoortige (bedrijfs)activiteiten voor terugkomen is op dit moment onduidelijk.

Met de ontwikkeling blijven de twee bestaande bedrijfsloodsen behouden en ongewijzigd. De beide loodsen zijn reeds gecompartmenteerd. Voor deze bedrijfsloodsen geldt een maximale goothoogte van 5,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Wanneer het milieutechnisch kan, zonder omliggende bedrijven te hinderen en er een goed woon- en leefklimaat op locatie geborgd kan worden, wordt de mogelijkheid geboden om een bedrijfswoning te realiseren op het erf. Hiertoe is een regeling opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Wat betreft de maatvoering aangaande de bedrijfswoning zal worden aangesloten bij de maatvoering vereisten zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat er sprake zal zijn van een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,5 en 8 meter. De inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 750 m³. Bij de bedrijfswoning wordt een bijgebouw gerealiseerd in de vorm van een garage.

Met onderhavig initiatief worden de bedrijfsactiviteiten gelegaliseerd en wordt het bedrijfsperceel ontwikkeld met een kwalitatief hoogwaardige bedrijfswoning die aansluit op de bebouwingstypologieën in de omgeving. Het bedrijfsperceel wordt zoveel als mogelijk landschappelijk ingepast. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van de bedrijfswoning op termijn waarbij omliggende gronden landschappelijk

worden ingepast waardoor negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving tot het minimum worden beperkt. Het terrein achter de bedrijfswoning zal worden gebruikt als tuin. Hier wordt tevens voorzien in de realisatie van een vijver ten behoeve van hemelwaterinfiltratie. Voor meer informatie omtrent de minimale inhoud van deze hemelwaterinfiltratievoorziening zie paragraaf 4.2.3. Doel van het planvoornemen is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het erf. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor meer informatie zie navolgende paragraaf.

Er kan kortom geconcludeerd worden dat het plan vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt goed inpasbaar is in de omgeving.



Afbeelding 7: Impressie toekomstige situatie

2.4 Kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing

Een voorwaarde voor planmatige ontwikkelingen in het buitengebied is dat de waardevermeerdering van de planlocatie deels wordt geïnvesteerd in landschappelijke kwaliteit. Deze kwaliteitsverbetering wordt beschreven in artikel 3.9 van het Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het artikel stelt dat *'een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving'*. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is zowel landschappelijke inpassing als een kwaliteitsverbetering vereist. In het kader van het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Een samenvatting van het landschapsplan en kwaliteit verbeterende maatregelen worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 2.

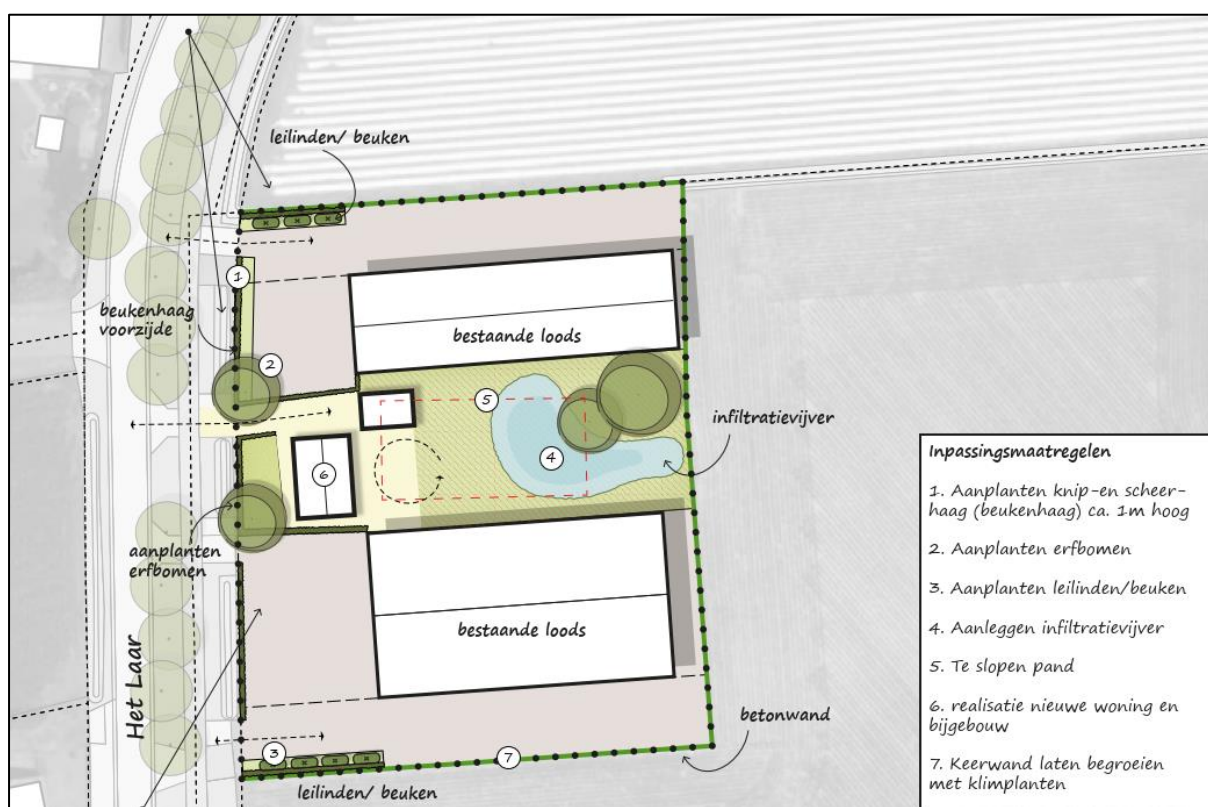
Landschappelijke inpassing

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven.

Binnen de inpassing ligt de nadruk op het vergroenen van de voorzijde van het bedrijfsperceel. Wegens de betonnen keerwanden aan de noord- oost- en zuidzijde is het niet tot nauwelijks mogelijk grote beplanting langs de flanken aan te brengen. Daarom wordt ingezet op kleinschalige landschapselementen zoals knip- en scheerhagen, erfbomen en leilinden/beuken. Daarnaast wordt de keerwand voorzien van klimplanten en wordt het behoud van de keerwand geborgd in de regels. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Navolgende impressie illustreert de voorgestelde maatregelen. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplanten knip- en scheerhagen aan de westzijde van het perceel;
2. Aanplanten erfbomen;
3. Aanplanten leilinden;
4. Aanleggen infiltratievijver op het achtererf;
5. Uiteindelijke sloop verouderd pand (ca. 480 m²) en verhardingen;
6. Op termijn realisatie van een nieuwe bedrijfswoning (ca. 150 m²) en landschappelijke inpassing op het achtererf;
7. Aanplanten van keerwand met klimplanten.



Abbeelding 8: Impressie landschappelijk inpassingsplan Het Laar 20, 22 en 22a Maarheeze.

In de bijlage zijn de maatregelen en beplantingsindicatie uitgebreid omschreven. Het uitvoeren en instandhouden van het landschappelijke inpassingsplan wordt geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Zo is onder andere geborgd dat in het geval middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid een andere ontwikkeling binnen het erf plaatsvindt, dient eveneens worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd inpassingsplan, dat minimaal de omvang en kwaliteit zoals het landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel uitmaakt van de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Kwaliteitsberekening

In artikel 3.9 van de provinciale Omgevingsverordening wordt een verantwoording van de kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

De benodigde kwaliteitsverbetering kan op basis van de provinciale beleidskaders worden gebaseerd op een berekening van 20% van de bestemmingswinst. De omvang van de bestemmingswinst wordt berekend door de huidige en toekomstige waarde van de gronden met elkaar te vergelijken op basis van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR).

Voor de normering van de bestemmingen is uitgegaan van een niet- agrarisch bedrijf tot een milieucategorie 2, waarbij het gaat om opslaggebouwen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. De gemeente Cranendonck heeft geen vastgestelde normbedragen voor de berekening van de kwaliteitsverbetering. Voorgesteld wordt de volgende bedragen te hanteren:

- Bedrijfsbestemming € 75,-/m²
- Bedrijfswoning € 150,-/m²

Binnen het plangebied wordt een agrarische bedrijfsbestemming herbestemd naar een bedrijfsbestemming. Met onderhavig plan is ook, zoals reeds omschreven in paragraaf 1.3, sprake van een reparatie door een deel van de gronden niet de bestemming 'bedrijf' toe te kennen, maar aan te sluiten bij het feitelijke gebruik, namelijk 'agrarisch'. Daar waar de ontwikkeling wordt opgeknipt, omdat de ontwikkeling van de bedrijfswoning uit milieuhygiënisch oogpunt niet direct mogelijk is, is deze knip ook opgenomen in de benodigde kwaliteitsverbetering. In geval van Het Laar 20, 22 en 22a wordt de ontwikkeling wat betreft het berekenen en afdragen van kwaliteitsbijdrage derhalve opgesplitst in fase 1 en fase 2. Namelijk een kwaliteitsbijdrage ten gevolge van de bestemmingswijziging (1) en een kwaliteitsbijdrage ten gevolge van de mogelijke realisatie van de bedrijfswoning (2) op termijn. Navolgende tabel geeft een beeld van de tegenprestatie voor herontwikkeling van het plangebied in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Fase 1:

Voor dit initiatief komt de opgave voor de kwaliteitsverbetering in fase 1 ten gevolge van de bestemmingswijziging uit op € 39.454,-. De initiatiefnemer zet in fase 1 sloop, het aanplanten van klimplanten en leibomen in als kwaliteitsbijdrage. De waarde van de tegenprestatie in fase 1 bedraagt €20.727,-. Het resterende bedrag (kwaliteitsverbetering fase 1 minus tegenprestatie fase 1) bedraagt €18.727,-. Het is binnen het plangebied zelf niet mogelijk om het resterende compensatiebedrag te compenseren. Het resterende bedrag voor fase 1 à €18.727,- wordt derhalve afgedragen in het groenfonds van de gemeente.

Fase 2:

Wanneer de mogelijkheid zich voordoet om een bedrijfswoning te realiseren is er als gevolg van de realisatie in fase 2 sprake van een opgave voor de kwaliteitsverbetering à €11.628,-. Het aanplanten van bomen en het aanleggen van kruidenrijk grasland wordt in fase 2 als tegenprestatie ingezet. De

waarde van de tegenprestatie in fase 2 bedraagt €399,-. Het resterende bedrag (kwaliteitsverbetering fase 2 minus tegenprestatie fase 2) bedraagt €11.229,-. Het is binnen het plangebied zelf niet mogelijk om het resterende compensatiebedrag te compenseren. Het resterende bedrag voor fase 2 à €11.229,- wordt derhalve afgedragen in het groenfonds van de gemeente.

Het met het volledige planvoornemen (fase 1 en fase 2) af te dragen compensatie bedrag ten behoeve van het gemeentelijke groenfonds bedraagt €29.956,-.

De kwaliteitsinvestering en de bijdragen voor fase 1 en fase 2 worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. De sloop van de bebouwing en landschappelijke inpassing is daarnaast geborgd in de planregels middels een voorwaardelijke verplichting. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 5.3.

Fase 1: omzetten agrarische bestemming naar bedrijfsbestemming			
Huidige situatie	omvang(m2)	norm(€/m2)	totaal(€)
Agrarisch bouwvlak	4336	25	€ 108.400
Agrarisch onbebouwd	1569	7	€ 10.983
totaal	5905		€ 119.383
Nieuwe situatie	omvang(m2)	norm(€/m2)	totaal(€)
Bedrijf niet agrarisch bebouwd	1856	75	€ 139.200,00
Bedrijf niet agrarisch onbebouwd	3941	45	€ 177.345,00
Groen-Landschappelijke inpassing	108	1	€ 108,00
Totaal	5905		€ 316.653
waardevermeerdering			€ 197.270
Subtotaal fase 1 compensatiebedrag (20% waardevermeerdering)			€ 39.454
Tegenprestatie	omvang(m2)	norm(€/m2)	totaal(€)
locatie Maarheeze			
Aanplanten klimplanten bij betonwand 4 per m1	900	3,35	€ 3.015,00
Aanplanten leibomen	7	76,77	€ 537
Sloop bebouwing	480	25	€ 12.000
Amoveren verharding	1035	5	€ 5.175
Totaal tegenprestatie fase 1			€ 20.727
Subtotaal fase 1 resterend bedrag gemeentelijk groenfonds (compensatie - tegenprestatie)			€ 18.727
Fase 2: realisatie bedrijfswoning			
Huidige situatie	omvang(m2)	norm(€/m2)	totaal(€)
Bedrijf niet agrarisch bebouwd	1856	75	€ 139.200,00
Bedrijf niet agrarisch onbebouwd	3941	45	€ 177.345,00
Groen-Landschappelijke inpassing	108	1	€ 108,00
totaal	5905		€ 316.653
Nieuwe situatie	omvang(m2)	norm(€/m2)	totaal(€)
Bedrijf niet agrarisch bebouwd	1856	75	€ 139.200,00
Bedrijf niet agrarisch onbebouwd	1876	45	€ 84.420,00
Groen-Landschappelijke inpassing	1173	1	€ 1.173,00
Bedrijfswoning	1000	150	€ 150.000,00
totaal	5905		€ 374.793
waardevermeerdering			€ 58.140
Subtotaal fase 2 compensatiebedrag (20% waardevermeerdering)			€ 11.628
Tegenprestatie	omvang(m2)	norm(€/m2)	totaal(€)
locatie Maarheeze			
Aanplanten erfbomen en bomen bij poel	4	76,77	€ 307
Aanleg bloem- en kruidenrijk grasland rondom poel (ha)	0,05	1835,17	€ 92
Totaal tegenprestatie fase 2			€ 399
Subtotaal fase 2 resterend bedrag (compensatie - tegenprestatie)			€ 11.229
Totaal Compensatie bedrag in gemeentelijk groenfonds (fase 1 en 2)			€ 29.956

Tabel 1: weergave kwaliteitsbijdrage Het Laar 20, 22 en 22a Maarheeze.

Hoofdstuk 3 - Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

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

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Afweging

Met het planvoornemen wordt volledig ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het project.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaagbaan, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard en kleinschaligheid van het planvoornemen, geen gevolgen voor de realisatie van het planvoornemen.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel. Gelet op de toegestane hoogtes is onderhavig planvoornemen geen belemmering.

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot veel onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd, deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet er toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling worden aangetoond.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft de herbestemming wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een bedrijfsbestemming. Wat betreft het op termijn realiseren van een bedrijfswoning en het slopen van de verouderde melkveestal, geldt dat wordt gebouwd ten behoeve van een directe behoefte, aangezien met de ontwikkeling van de bedrijfswoning bijdraagt aan het borgen van volcontinu toezicht en controle op het bedrijfsperceel aan Het Laar. Hiermee beoogd initiatiefnemer om ondermijning op zijn bedrijfslocatie tegen te gaan en meer sociale veiligheid te waarborgen binnen het bedrijfsperceel voor de eigenaar en de huurders. Daarbij komend vinden de ontwikkelingen binnen het erf plaats binnen bestaand ruimtebeslag en binnen het bestaande bouwvlak. Het bouwvlak wordt verkleind met onderhavige ontwikkeling.

Gelet op het planvoornemen en jurisprudentie is een verdere toetsing aan de ladder niet benodigd.

Afweging

Op basis van het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als opgenomen in artikel 3.1.6. De Ladder hoeft daarmee formeel niet doorlopen te worden. Met toetsingen aan diverse milieuhygiënische en planologische aspecten wordt in de voorliggende toelichting aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze volgt de Structuurvisie 2010- partiële herziening 2014 op. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030. De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdpogaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw.

Toetsing

Ter plaatse van Het Laar 20, 22 en 22a is sprake van een functiewijziging waarbij het huidige gebruik wordt gelegaliseerd. De initiatieflocatie biedt ruimte aan specialistisch werk en opslag van waardevolle goederen. Op deze wijze draagt de projectlocatie bij aan hoogwaardige Brabantse producten. Het op een juiste wijze legaliseren van de bedrijfsactiviteiten en het borgen van een duurzame, veilige en gezonde bedrijfssituatie voor de toekomst door de realisatie van de bedrijfswoning binnen het bedrijfsperceel op termijn, is een logische ontwikkeling binnen de Omgevingsvisie. Voor de ontwikkeling is geen extra ruimtebeslag nodig, zodat sprake is van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Hierdoor draagt het initiatief bij aan de hoofdpogave 'Werken aan een veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'.

Afweging

Het planvoornemen handelt in lijn is met de hoofdpogave 'Werken aan een veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit'. Het planvoornemen is derhalve in lijn met de provinciale Omgevingsvisie.

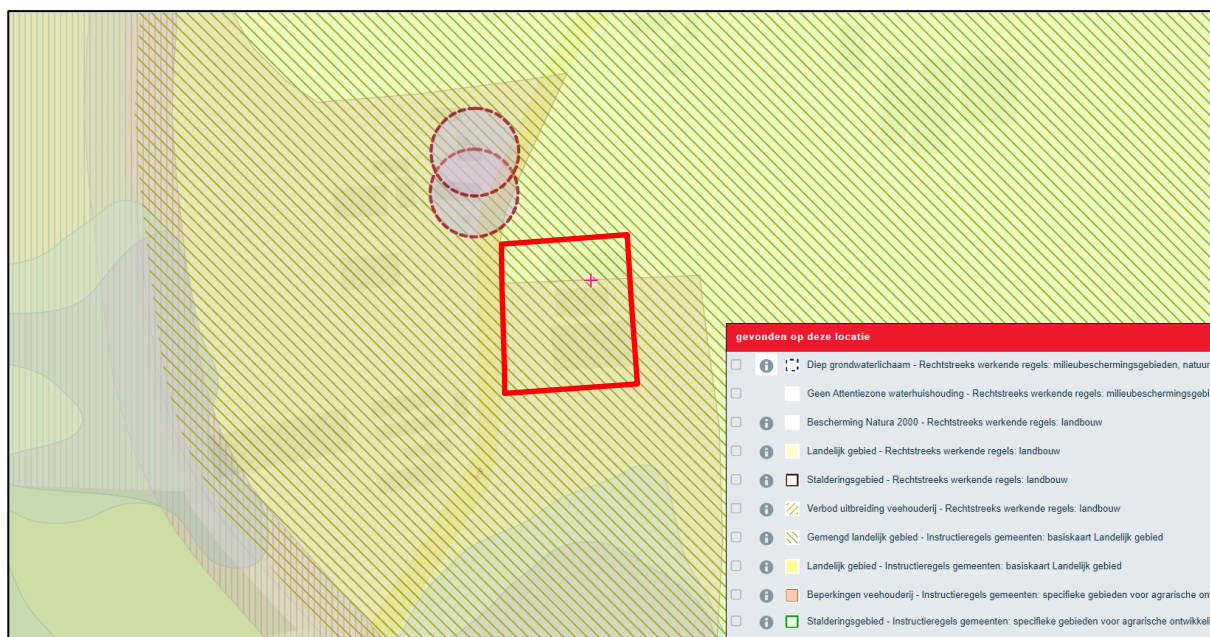
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) vastgesteld. Op 8 december 2020 is een geconsolideerde versie vastgesteld. De IOV vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De IOV is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De IOV vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De IOV is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Toetsing

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. Het plangebied is in de IOV aangeduid als 'Landelijk gebied'. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart 'Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant' met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende werkingsgebieden:

- Stalderingsgebied
- Verbod uitbreiding veehouderij en beperkingen veehouderij
- Gemengd landelijk gebied

Tevens geldt dat in het kader van onderhavige ontwikkeling getoetst dient te worden aan de voorwaarden in artikel 3.70 'afwijkende regels bedrijfswoningen'. Dit omdat onderhavig bestemmingsplan op termijn de ontwikkeling van een bedrijfswoning mogelijk maakt middels een omgevingsvergunningaanvraag. Hierna wordt achtereenvolgens aan de overige relevante artikelen van de IOV getoetst.

Basiskaart Landelijk gebied

Volgens de kaart, zie voorgaande afbeelding, is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief, een functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming waar binnen een bedrijf is toegestaan dat voorziet in de bedrijfsmatige verhuur van opslagruimten aan particulieren, maakt onderdeel uit van een multifunctioneel gebied. De ontwikkeling is passend binnen de transitie die de bebouwingsconcentratie Het Laar doormaakt van een overwegend agrarische concentratie naar een bebouwingsconcentratie gericht op wonen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van het gemengd landelijk gebied.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaarderecreatie.

Deze aspecten zijn in de IOV nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Zoals omschreven in paragraaf 3.1.4 is in het kader van de ontwikkeling Het Laar 20, 22 en 22a te Maarheeze geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en hoeft daarmee de Ladder formeel niet doorlopen te worden.

In lijn met zorgvuldig ruimte gebruik wordt met het planvoornemen de bestaande omvang van het bedrijfsterrein à circa 5.900 m² zoveel mogelijk gerespecteerd. Op enkele punten wordt in lijn met onderhavige planherziening de planologische juridische situatie gewijzigd omdat het werkelijke gebruik niet overeenkomt met de beoogde bestemming. In dit geval is voor een deel van de gronden de bestemming 'agrarisch' toegekend. Voor meer informatie zie paragraaf 1.3. Daarnaast blijven de twee gecompartmenteerde bedrijfsgebouwen behouden en ongewijzigd.

In lijn met de landschappelijke inpassing en kwaliteit verbeterende maatregelen zal conform de voorwaardelijke verplichting de middelste verouderde loods, de voormalige melkveestal (circa 480 m²), worden gesloopt. Het totaal bebouwd oppervlak ten behoeve van de bedrijfsgebouwen wijzigt derhalve van bedraagt derhalve van circa 2.325 m² naar 1.845 m².

In het kader van het plan zal initiatiefnemer op het moment, wanneer dit milieutechnisch kan zonder omliggende bedrijven te hinderen en er een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen is, de bedrijfswoning realiseren. In lijn met de sloop opgave en landschappelijke inpassing ontstaat er meer ruimte op het bedrijfsperceel voor groen en waterberging.

Om de ontwikkelingen binnen het bedrijfsperceel te borgen wordt een nieuw juridisch planologisch kader voorgelegd met een gewijzigd bouwvlak en het borgen van de landschappelijke inpassing. Voor meer informatie omtrent de juridisch planologische werking, zie paragraaf 5.3.2. Kortom, met het plan wordt voldaan aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door het formeel juridisch planologisch borgen van een bedrijf dat voorziet in de bedrijfsmatige verhuur van opslagruimten aan particulieren waarbij sprake zal zijn van geringe milieubelastende activiteiten door het maximaliseren van de bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2. Daarnaast wordt conform de voorwaardelijke verplichting in de planregels het amoveren van de verouderde loods geborgd en wordt, indien dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar voorzien, in de realisatie van de bedrijfswoning. Met de ontwikkeling van de bedrijfswoning wordt tevens voorzien in meer sociale veiligheid op het erf en in de omgeving doordat volcontinu toezicht en controle wordt geborgd. Hiermee beoogd initiatiefnemer om ondermijning op zijn bedrijfslocatie tegen te gaan en meer sociale veiligheid te waarborgen binnen het bedrijfsperceel voor de eigenaar en de huurders. Tot slot maakt de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit ook deel uit van meerwaardecreatie. Hier wordt in het onderhavige geval onder meer in voorzien middels een landschappelijk inpassingsplan en kwaliteitsbijdrage in het gemeentelijk groenfonds. Kortom, met het plan wordt voldaan aan het principe 'meerwaardecreatie'.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan onder andere bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

In het kader van het bestemmingsplan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 2.4. Het uitvoeren en instandhouden van het landschappelijke inpassingsplan en kwaliteit verbeterende maatregelen wordt geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

In onderhavig plan wordt kortom in voldoende mate geborgd en aangetoond dat sprake is van kwaliteitsverbetering.

Artikel 3.70 Afwijkende regels bedrijfswoningen

Lid 1:

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning binnen het bouwperceel van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf als de toelichting een verantwoording bevat dat:

- a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;*
- b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.*

Lid 2: N.v.t.

Lid 3: N.v.t.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is de bouw van een bedrijfswoning op locatie uitgesloten. Middels onderhavige herziening van het juridisch planologisch kader wordt de realisatie van een bedrijfswoning op locatie op termijn mogelijk gemaakt. De noodzaak van de bouw van de realisatie zit hem in het feit dat de bedrijfswoning benodigd is om op het bedrijfsperceel aan Het Laar volcontinu toezicht en controle te kunnen waarborgen ten aanzien van de activiteiten die op het erf plaatsvinden. Hiermee beoogd initiatiefnemer om ondermijning op zijn bedrijfslocatie tegen te gaan en meer sociale veiligheid te waarborgen binnen het bedrijfsperceel voor de eigenaar en de huurders. De bedrijfswoning zal worden bewoond door de toekomstige bedrijfsopvolger.

Zoals reeds omschreven in paragraaf 2.2 is de aanvraag tot realisatie van de bedrijfswoning op moment van de bestemmingsplanprocedure niet direct mogelijk in verband met de ligging van het plangebied ten opzichte van de intensieve veehouderijbedrijf, gesitueerd op het perceel Het Laar 19 te Maarheeze. Hiertoe is in onderhavig juridisch planologisch kader een regeling opgenomen waarmee de bedrijfswoning op termijn wordt mogelijk gemaakt op het moment dat dit milieutechnisch kan, zonder omliggende bedrijven te hinderen en er een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen is. Voor een nadere duiding van het juridisch planologisch kader zie paragraaf 5.3. In het kader van landschappelijke inpassing en kwaliteit verbeterende maatregelen is initiatiefnemer voornemens om de middelste verouderde loods, de voormalige melkveestal (circa 480 m²), te slopen. Wanneer het vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is, wordt op termijn voorzien in de realisatie van de bedrijfswoning. De combinatie van opgaven zorgt voor meer ruimte op het bedrijfsperceel en wordt er meer ruimte voor groen gecreëerd op het achtererf tussen de twee bedrijfsgebouwen.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van de bedrijfswoning uit bedrijfseconomisch oogpunt, tegengaan van ondermijning, het borgen van sociale veiligheid op het erf en in de omgeving, een gewenste ontwikkeling is. De ontwikkeling is niet het gevolg van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning. In onderhavig plan wordt kortom in voldoende mate geborgd en aangetoond voldaan wordt aan de voorwaarden in artikel 3.70.

Conclusie provinciaal beleid

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied een passende ontwikkeling is binnen de provinciale beleidskaders.

3.3 Gemeentelijk beleid

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid van de gemeente Cranendonck is enerzijds 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck', 'Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck' en 'Economisch Cranendonck' van toepassing. Anderzijds het vigerende bestemmingsplan. In paragraaf 1.3 is reeds het vigerende bestemmingsplan omschreven en getoetst. In navolgende sub paragraaf zijn de drie gemeentelijke beleidskaders nader uitgewerkt en getoetst aan het planvoornemen.

3.3.1 Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2015 de structuurvisie 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck' vastgesteld. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk wensbeeld voor Cranendonck tot en met het jaar 2024 beschreven. Aan de hand van de vijf thema's van de Strategische Visie (Wonen en Leven, Werk en Economie, Recreatie en Toerisme, Zorg en Onderwijs) en het zesde nieuwe thema Ruimtelijke kwaliteiten zijn de ruimtelijke keuzes in themakaarten verwerkt.

In de structuurvisie is voor het thema Werk en Economie het volgende opgenomen:

'Cranendonck legt haar financiële basis enerzijds neer bij de recreatieve mogelijkheden en anderzijds bij het duurzaam door ontwikkelen van de huidige economie. Het Duurzaam Industriepark Cranendonck heeft hierin een belangrijke rol. De gemeente wil de economische structuur versterken en bestaande potenties (vliegveld, Airpark, DIC spoor- en waterweg) beter benutten. Hiermee wil de gemeente zichzelf meer op de kaart zetten. Belangrijk in deze economische structuur is de samenhang tussen economie, duurzaamheid, milieu en efficiency. De gemeente Cranendonck is geen doorsnee plattelandsgemeente maar heeft veel meer te bieden.'

Binnen de gemeente Cranendonck wordt onder meer ingezet op navolgende punten:

- Het versterken en uitbreiden van de economische mogelijkheden in het buitengebied. Daarbij is aandacht nodig voor innovatie en originaliteit.
- De gemeente moet aantrekkelijk zijn voor haar eigen ondernemers en voor nieuwe ondernemers.
- Het behouden en versterken van de positie van het MKB, door hen beter te faciliteren (o.a. revitalisering verouderde bedrijventerreinen, meer / passende bedrijfsruimte, breedband etc.).

Afweging

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan het behouden en versterken van de positie van het MKB. Tevens wordt een agrarische locatie herontwikkeld en wordt leegstand van agrarische bedrijfsgebouwen voorkomen. Derhalve past de beoogde herontwikkeling in het kader van de 'Landelijke Klasse! Structuurvisie 2024 Gemeente Cranendonck'

3.3.2 Ontwikkelperspectief buitengebied Cranendonck

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. De gemeente heeft ambities geformuleerd voor het buitengebied en een beoordelingskader opgesteld om te kunnen bepalen op welke wijze het plan aansluit bij het ontwikkel-perspectief. De ambities zijn een Mooi, Gezond, Bereikbaar, Veilig en Duurzaam buitengebied. Ten behoeve van het beoordelingskader dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- *Hoe draagt het initiatief bij aan de ambities voor het buitengebied:*

De ambities Mooi, Gezond, Bereikbaar, Veilig en Duurzaam zijn voor het initiatief beoordeeld. Binnen het plangebied wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie formeel juridisch planologisch gewijzigd ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten op locatie. De bedrijfsactiviteiten hebben betrekking op de verhuur van bedrijfsgebouwen. In onderhavig bestemmingsplan wordt een nieuw juridisch planologisch kader geboden voor een bedrijf dat voorziet in de bedrijfsmatige verhuur van opslagruimten aan particulieren. Op termijn is de realisatie van een bedrijfswoning op locatie voorzien, mits dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt haalbaar is. Naast bewoning door de bedrijfsopvolger, is de woning bedoeld om toezicht op het bedrijf te kunnen houden. Temeer omdat opslagunits ook gebruikt kunnen worden ten behoeve van ondermijning is fysieke controle door een bewoner ter plaatse wenselijk en onderdeel van het concept. Het bedrijfssperceel blijft verder qua omvang gelijk. Binnen het erf zal het bebouwd oppervlak afnemen en zal er meer ruimte zijn voor groen en waterberging. Het geheel wordt als onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan landschappelijk ingepast. De ontwikkeling draagt dan ook bij aan een mooi buitengebied.

- *Wat zijn de effecten van het initiatief op de omgeving:*

Natuurwaarden, landschapswaarden, hydrologische waarden

De natuur- en landschapswaarden worden versterkt door een uitbreiding van de landschappelijke inpassing. Deze landschappelijke inpassing wordt als 'Groen – Landschappelijke inpassing' bestemd waarmee ook een duurzame instandhouding wordt geregeld. In paragraaf 2.4 is de landschappelijke inpassing en in paragraaf 4.2.3 is de waterhuishouding in verband met hydrologische waarden verder uitgewerkt

Cultuurhistorische waarden, aardkundige en archeologische waarden.

In het kader van het planvoornemen kunnen op voorhand geen uitsluitsel worden gegeven of er geen sprake is van bodemverstoring. Nadere informatie omtrent bodem, archeologie en cultuurhistorie is omschreven in respectievelijk paragraaf 4.1.1 en paragraaf 4.2.1.

Geluid, geur, luchtkwaliteit, verkeer

Ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten zijn er geen belemmeringen door de functiewijziging. Voor meer informatie hieromtrent zie hoofdstuk 4. Wat betreft de ontwikkeling van de bedrijfswoning geldt dat deze op moment van het opstellen van onderhavig juridisch planologisch kader niet meegenomen kan worden door de ligging ten opzichte van het agrarisch bedrijf Het Laar 19. Hiertoe is in onderhavig juridisch planologisch kader een regeling opgenomen waarmee de bedrijfswoning op termijn wordt mogelijk gemaakt op het moment dat dit milieutechnisch kan, zonder omliggende bedrijven te hinderen en er een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen is. Dit betekent dat de van toepassing zijnde planologische- en milieuhygiënische onderzoeksaspecten bij de aanvraag behorende tot de bedrijfswoning zullen worden onderbouwd en aangetoond. Hiermee zal derhalve voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening en het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Voor een nadere onderbouwing van de diverse milieuaspecten zie paragraaf 4.1 en een nadere duiding van deze regeling in onderhavig juridisch planologisch kader zie paragraaf 5.3.

- Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure zal initiatiefnemer een omgevingsdialoog uitvoeren. Voor meer informatie omtrent de maatschappelijke uitvoerbaarheid zie hoofdstuk 6.

Afweging

Per saldo is de som van alle afwegingsaspecten dan ook positief en is er sprake van een positief kwaliteitssaldo. Het plan past daarmee in het beleidskader 'Ontwikkelperspectief Buitengebied Cranendonck'.

3.3.3 Economisch Cranendonck

De gemeente Cranendonck heeft in 2017 de economische visie 'Economisch Cranendonck' vastgesteld. Het opstellen van deze visie is de eerste stap op weg naar een sterker economisch klimaat. In het visiedocument zijn naast focuspunten, ook een aantal concrete actiepunten geformuleerd. Het in de visie opgenomen Economisch Actieprogramma bestaat uit in totaal 20 actiepunten. Het realiseren van de actie punten zorgt voor een sterker economisch klimaat.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. De focuspunten voor het buitengebied zijn benoemd in focuspunt 6 'Agribusiness en buitengebied'. Dit betreft de focuspunten:

- Cranendonck heeft een gezond woon- en leefklimaat in het buitengebied als basis voor de economische ontwikkeling van dit gebied.
- Cranendonck behoudt de agrarische sector als belangrijk onderdeel van het buitengebied en denkt actief mee met ondernemers om deze sector toekomstbestendig te maken/houden.

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleidskader en draagt bij aan realisatie van een toekomstbestendig buitengebied. Met deze herbestemming is hergebruik van een voormalig agrarische bedrijfslocatie economisch geborgd.

Hoofdstuk 4 – Uitvoeringsaspecten

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten bodem, geluid, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

Bedrijfswoning

Wat betreft de ontwikkeling van de bedrijfswoning geldt dat deze op moment van het opstellen van onderhavig juridisch planologisch kader niet meegenomen kan worden door de ligging ten opzichte van onder andere het agrarisch bedrijf Het Laar 19. Hiertoe is in onderhavig juridisch planologisch kader een regeling opgenomen waarmee de bedrijfswoning op termijn wordt mogelijk gemaakt op het moment dat dit milieutechnisch kan, zonder omliggende bedrijven te hinderen en er een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen is. Dit betekent dat de van toepassing zijnde planologische- en milieuhygiënische onderzoeksaspecten bij de aanvraag behorende tot de bedrijfswoning zullen worden onderbouwd en aangetoond. Hiermee zal derhalve voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening en het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse. Voor een nadere onderbouwing van de diverse milieuaspecten zie navolgende paragraaf en een nadere duiding van deze regeling in onderhavig juridisch planologisch kader zie paragraaf 5.3.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen voor onderzoek naar de bestaande toestand en de gewenste kwaliteit van de bodem. Daarnaast moet de uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk worden gemaakt. Zowel bij het opstellen van bestemmingsplannen als bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplannen zal inzicht moeten worden gegeven in de bodemkwaliteit. Zo moet:

- worden beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming;
- worden beschreven welke beoogde maatregelen worden getroffen;
- in de exploitatieopzet de kosten van eventuele saneringsmaatregelen worden meegenomen.

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodemkwaliteit. Er gelden daarbij andere eisen voor de bestemming wonen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Afweging

In voorliggend geval is er sprake van het omzetten van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf, waarbij de bestemming wordt gewijzigd. Met de ontwikkeling is er geen sprake van een wijziging naar een voor bodem gevoeliger gebruik. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt niet meer bebouwing toegestaan dan reeds het geval is. Wat betreft de functiewijziging is geen nader onderzoek naar de bodemkwaliteit noodzakelijk.

Wat betreft de ontwikkeling van de bedrijfswoning op termijn gelden de voorwaarden zoals opgenomen in de bestemmingsplanregels. Op het moment dat de realisatie van de bedrijfswoning milieutechnisch kan, zal conform de bestemmingsplan regeling en voorwaarden in de planregels een aanvraag worden ingediend. In lijn met deze aanvraag zal moeten worden aangetoond of dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Het aspect bodem wordt hiermee in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan.

4.1.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Ook dient hierbij gekeken te worden dat bepaalde te ontwikkelen inrichtingen geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies.

Afweging

Wat betreft de functiewijziging van de bedrijfsbebouwing is geen sprake van een geluidsgevoelig object. De gecompartmenteerde ruimtes waar de diverse units als opslagvoorzieningen worden verhuurd aan derden, namelijk opslagruimtes, kleinschalige bedrijfsruimtes en hobbyruimtes, zijn geen geluidgevoelige objecten in het kader van de Wgh. Deze ruimtes zijn immers niet bedoeld om duurzaam in te verblijven.

Wat betreft de ontwikkeling van de bedrijfswoning op termijn geldt dat gezien de ligging van de geplande woning nabij de doorgaande weg Het Laar er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï plaats dient te vinden bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan. In het kader van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgesteld. Een samenvatting van het onderzoek wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 3.

Geconcludeerd kan worden dat ten gevolge van Het Laar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de voorgevel. De geluidbelastingen blijven onder de maximale ontheffingswaarden van 53 dB. De achtergevel kan als geluidsluwe gevel worden aangemerkt.

Maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg (bv. geluidscherm) zijn niet reëel vanwege financiële en stedenbouwkundige redenen. Daarom is een aanvraag hogere waarde de enige mogelijkheid om de woning te kunnen realiseren.

De hoogste geluidbelasting wordt gerealiseerd op de voorgevel ten gevolge van het verkeer op Het Laar en bedraagt 50 dB. De geluidbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012.

De hoogste cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning bedraagt 55 dB. De binnenwaarde in de verblijfsruimten wordt getoetst / gewaarborgd door de vereisten uit het Bouwbesluit, te weten 33 dB. Om deze binnenwaarde te halen, moet bij onderhavig project met deze geluidbelasting op de gevel een minimale geluidsisolatie van $(55-33=)$ 22 dB worden bereikt. Dit zal ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning worden aangetoond middels een gevelweringonderzoek. Dit is ook als zodanig geborgd in de regels dat de bevoegdheid enkel kan worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – afwijkingsgebied'. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3. Hierdoor is een goed woon- en leefklimaat ook in de woning gegarandeerd.

Het plangebied is voor het overige niet gelegen binnen een geluidszone van industrie en spoorwegen. Voor wat betreft de richtafstanden ten aanzien van geluid zie paragraaf 4.1.5 milieuzonering.

Het aspect geluidhinder wordt hiermee in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen. Een project is toelaatbaar als aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2 µg/m³).

De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijnstof en NO₂. Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

NIBM

De ontwikkeling die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt, valt niet direct onder een categorie uit de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Aan de hand van een berekening moet aangetoond worden dat de bijdrage van de beoogde ontwikkeling NIBM is. Ten behoeve van een dergelijke berekening heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld: de NIBM-tool. Hiermee kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of er sprake is van een NIBM-bijdrage. In de NIBM-tool dient alleen het extra aantal voertuigbewegingen als gevolg van een ontwikkeling te worden ingevoerd. Op basis van de NIBM-tool draagt de ontwikkeling 'in betekende mate bij' indien de ontwikkeling 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg heeft. Onderhavig ontwikkeling heeft geen toename van 1.450 extra voertuigbewegingen per dag tot gevolg. Voor meer informatie omtrent de verkeersgeneratie, zie paragraaf 4.2.4 'Verkeer en parkeren'. Kortom, de ontwikkeling is dan ook NIBM.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2020 ter plaatse minder dan 10 µg/m³, de concentratie PM₁₀ minder dan 18 µg/m³ en de concentratie NO₂ tussen de 10 en 15 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal door voortschrijdende technologie de toekomstige situatie verder verbeteren en zal er sprake zijn van een duurzame toekomstige bedrijfsvoering.

Conclusie

Uit bovenstaand resultaat blijkt dat de bijdrage van voertuigbewegingen van en naar het plangebied in het kader van de luchtkwaliteit beschouwd kan worden als niet in betekende mate. Daarnaast is de

luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots voldoende. De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Verder onderzoek op dit punt is in het kader van de functiewijziging en de realisatie van de bedrijfswoning op termijn niet noodzakelijk.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

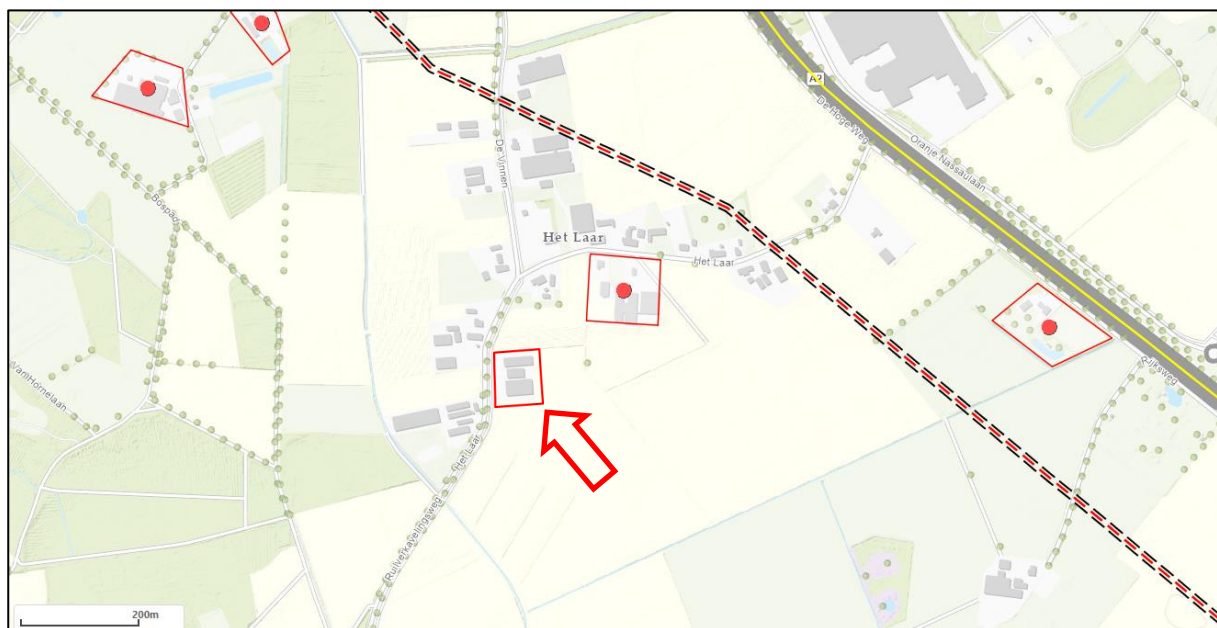
Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).



Afbeelding 10: Uitsnede Risicokaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Toetsing

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Met onderhavige ontwikkeling is er enerzijds sprake van een functiewijziging van een voormalige agrarisch bedrijf naar een bedrijfsfunctie. Anderzijds is op termijn sprake van de ontwikkeling van een bedrijfswoning op het moment dat dit mogelijk is vanuit milieuhygiënisch oogpunt, zonder omliggende bedrijven te hinderen en er een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen is. In het kader van het planvoornemen is wat betreft de functiewijziging ten behoeve van de bedrijfsunits sprake van beperkt kwetsbare objecten. Wat betreft de ontwikkeling van een bedrijfswoning op termijn is wel sprake van de ontwikkeling van een nieuw kwetsbare objecten. Dit betekent dat moet worden getoetst of er in de nabije omgeving sprake is van risicofactoren in het kader van externe veiligheid.

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat erin en in de directe omgeving van het plangebied enkele risicovolle inrichtingen zijn gelegen, waarmee in het kader van de voorliggende ontwikkeling rekening mee dient te worden gehouden. In de onderstaande tabel zijn de inrichtingen in de omgeving weergegeven inclusief afstanden tot aan het onderhavige plangebied.

Afstand (m)	Adres	Functie	Activiteit	Risicoafstand (PR 10-6) (m)	Invloedsgebied (m)
185	Het Laar 8	Voormalige veehouderij	Bovengrondse propaantank 8.000 liter	25	0
685	Bospad 2	Manege	Bovengrondse propaantank 8.000 liter	25	0
670	Bospad 3	Wonen	Bovengrondse propaantank 3.000 liter	20	0
860	Rijksweg 1	Wonen	Bovengrondse propaantank 3.000 liter	20	0

Bij de ligging van het plangebied ten opzichte van risicovolle activiteiten geldt een minimale veiligheidsafstand van 25 meter. De dichtstbijzijnde gelegen risicovolle inrichting is op 185 meter afstand gelegen. Overige inrichtingen zijn op grotere afstand gelegen. Er wordt derhalve ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstanden.

Risicovol transport door buisleidingen wegen

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaats door buisleidingen. Op circa 350 meter afstand ten oosten van het plangebied is een ondergrondse buisleiding van I&M transport gelegen (PRB-Leiding). Voor deze gasleiding geldt geen risicocontour voor wat betreft het plaatsgebonden risico. Het invloedsgebied van deze buisleiding bedraagt 28 meter. De afstand van het plangebied ten opzichte van de buisleiding is ruimschoots voldoende. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet wordt belemmerd door het Bevb.

Risicovol transport over spoorwegen en water

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over spoorwegen of water, die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Het planvoornemen wordt niet belemmerd door het Bevt ten aanzien van spoorwegen en water.

Risicovol transport over wegen

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen. Op circa 750 meter ten noordoosten ligt de transportroute Rijksweg A2. Het invloedsgebied bedraagt 4.000 meter. De toename van het groepsrisico is met onderhavige ontwikkeling echter marginaal, aangezien het aantal bewoners niet significant zal toenemen. Een uitgebreide verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk. Wel is een verantwoording van de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van toepassing.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Onder bestrijdbaarheid wordt verstaan dat de hulpverleningsdiensten met de beschikbare voertuigen binnen de gestelde opkomsttijd ter plaatse zijn en de calamiteit kunnen beperken en bestrijden. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de bereik- en beschikbaarheid van de bluswatervoorzieningen. De planlocatie is voor de hulpverleningsdiensten goed bereikbaar.

Ten aanzien van zelfredzaamheid in het plangebied geldt dat er in noodsituaties naar diverse richtingen gevlucht kan worden danwel dat er in de woning geschild kan worden. De projectlocatie is goed ontsloten op het lokale wegennet waardoor vluchten in diverse richtingen mogelijk is. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden. Gezien de aard en de activiteiten van de bestemming mag aangenomen worden dat de mate van zelfredzaamheid van de personen van het plangebied goed is.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype gemengd gebied, aangezien sprake is van een verscheidenheid aan diverse functies binnen de bebouwingsconcentratie Het Laar zoals semi-agrarische bedrijfsfuncties, (verouderde) agrarische bedrijven, agrarische akkerlanden en burgerwoningen. De dichtstbijzijnde gelegen functies betreffen met name bedrijfswoningen behorende bij bedrijfsactiviteiten. Doordat de omgeving kan worden getypeerd als gemengd gebied mogen de richtafstanden met een afstandstap worden verlaagd.

Typerend voor het gemengde karakter is dat de bebouwingsconcentratie rondom Het Laar een transitie doormaakt. In de komende jaren zullen de nodige aanwezige veehouderijen hun bedrijfsactiviteiten staken en omschakelen naar ander soort functies, zoals woningen danwel andersoortige (bedrijfs)activiteiten. Een exacte uitwerking van deze plannen is op dit moment onduidelijk.

Toetsing

Functiewijziging

Onderhavige ontwikkeling is in beginsel een functie die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. Medewerking aan dit project is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in omliggende milieugevoelige functies gegarandeerd is.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van het bedrijfsperceel sprake van de enkelbestemming 'Agrarisch'. Ter plaatse van deze gronden is de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan. Ter plaatse van de planlocatie zijn derhalve reeds de belangen en effecten afgewogen wat betreft de uitoefening van een milieucategorie 2 tot en met milieucategorie 3.2 activiteit. In het kader van het vaststellen van het geldende juridisch-planologisch regime is reeds afgewogen wat de effecten zijn van een dergelijke activiteiten op onderhavige locatie ten opzichte van omliggende milieugevoelige functies.

Met onderhavig initiatief wordt voorzien in een functiewijziging van een enkelbestemming 'Agrarisch' naar een enkelbestemming 'Bedrijf – Niet-agrarisch'. Binnen onderhavig planologisch kader worden de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Het Laar 20, 22 en 22a geborgd binnen de bestemming omschrijving in de planregels. Voor de gronden met de bestemming 'Bedrijf – Niet-agrarisch' geldt dat enkel een bedrijf is toegestaan dat voorziet in de bedrijfsmatige verhuur van opslagruimten aan particulieren. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3. Deze borging in de planregels zorgt er voor dat op locatie maximaal sprake kan zijn van bedrijvigheid met milieucategorie 2. Dit betekent dat de huidige activiteiten aangaande opslagruimtes, bedrijfsruimtes en hobbyruimtes worden geborgd op locatie. Voor milieucategorie 2 geldt een aan te houden richtafstand van 10 meter ten aanzien van het aspect geluid, stof, geur en gevaar.

De dichtstbijzijnde gelegen milieugevoelige functie betreft een bedrijfswoning behorende bij een agrarisch loonbedrijf ter plaatse van Het Laar 17. De afstand tussen het bedrijfsperceel Het Laar 20, 22 en 22a en de bedrijfswoning bedraagt meer dan 30 meter. Gelet op de geldende richtafstand wordt voldaan aan de minimale afstand. Overige milieugevoelige objecten zijn op grotere afstand gelegen dan de bedrijfswoning behorende bij het loonbedrijf ter plaatse van Het Laar 17. Ter plaatse van de omliggende milieugevoelige functies kan mede daardoor een goed woon- en leefklimaat, als gevolg van onderhavige functiewijziging, gegarandeerd worden. De bedrijfsvoering ter plaatse van de locatie aan Het Laar 20, 22 en 22a te Maarheeze wordt derhalve niet belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

Bedrijfswoning

Wat betreft de ontwikkeling van de bedrijfswoning op termijn dient in het kader van het aspect milieuzonering dat een goed woon- en leefklimaat in de bedrijfswoning gegarandeerd moet worden en dat omliggende bedrijven in de omgeving niet in hun activiteiten worden gefrustreerd. In de omgeving van het plangebied vinden diverse bedrijfsactiviteiten plaats. Ter impressie zie navolgende tabel.

Tabel 1: Impressie bedrijfsactiviteiten inclusief richtafstanden en werkelijke afstand in omgeving van het plangebied.

Adres	Bestaande/aanwezige bedrijfsfunctie	Milieucategorie	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Het Laar 19	Agrarisch bedrijf*	3.2	50	35
Het Laar 19a	Intensieve veehouderij (fokken en houden van varkens)	4.1	100	62
Het Laar 17	Agrarisch loonbedrijf (>500 m ²)	3.1	30	35
Het Laar 15	Akkerbouw (aspergeteelt)	2	10	40
Het Laar 2a	Intensieve veehouderij (fokken en houden van varkens)	4.1	100	110

*) Ter plaatse geldt op basis van het vigerende bestemmingsplan dat binnen het agrarisch bouwvlak een agrarisch bedrijf is toegestaan. Op basis van de begripsbepaling geldt dat in worstcasescenario sprake kan zijn van een activiteit conform milieucategorie 3.2.

Bedrijfsactiviteiten en richtafstanden in gemengde omgeving:

Agrarisch bedrijf (bijvoorbeeld Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)): milieucategorie 3.2

- Geur: 50 meter
- Stof: 10 meter
- Geluid: 10 meter
- Gevaar: 0 meter

Intensieve veehouderij (fokken en houden van varkens): milieucategorie 4.1

- Geur: 100 meter
- Stof: 10 meter
- Geluid: 30 meter
- Gevaar: 0 meter

Agrarisch loonbedrijf (dienstverlening t.b.v. de landbouw. Algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²): milieucategorie 3.1

- Geur: 10 meter
- Stof: 0 meter
- Geluid: 30 meter
- Gevaar: 0 meter
- Gevaar: 0 meter

Akkerbouwbedrijf (Akkerbouw en fruitteelt): milieucategorie 2

- Geur: 0 meter
- Stof: 0 meter
- Geluid: 10 meter
- Gevaar: 0 meter

Afweging

Gelet op de richtafstanden en gemeten afstanden ten opzichte van het bedrijfsperceel aan Het Laar, waarbinnen de bedrijfswoning is voorzien, tot aan de bouwvlakken van omliggende bedrijfsfuncties kan worden geconcludeerd dat in principe niet wordt voldaan aan de richtafstanden voor wat betreft het aspect Geur in verband met de ligging tot Het Laar 19 & 19a. Echter, aangezien het hier een veehouderij betreft, dient getoetst te worden aan de op 1 januari 2007 ingegane Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Vanuit overige aspecten, zoals gevaar, stof en geluid, bestaan er vanuit het aspect milieuzonering naar verwachting geen belemmeringen voor de beoogde realisatie van de bedrijfswoning.

Echter, wat betreft de ontwikkeling van de bedrijfswoning op termijn gelden de voorwaarden zoals opgenomen in de bestemmingsplanregels. Op het moment dat de realisatie van de bedrijfswoning milieutechnisch kan, zonder omliggende bedrijven te hinderen en er een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen is, zal conform de bestemmingsplan regeling en voorwaarden in de planregels een aanvraag worden ingediend. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3. In lijn met deze aanvraag zal moeten worden aangetoond of dat de bedrijfswoning milieuhygiënisch inpasbaar is. Daarnaast zal moeten worden aangetoond dat de realisatie van de bedrijfswoning niet leidt tot onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden).

Conclusie

Het aspect milieuzonering wordt hiermee in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan.

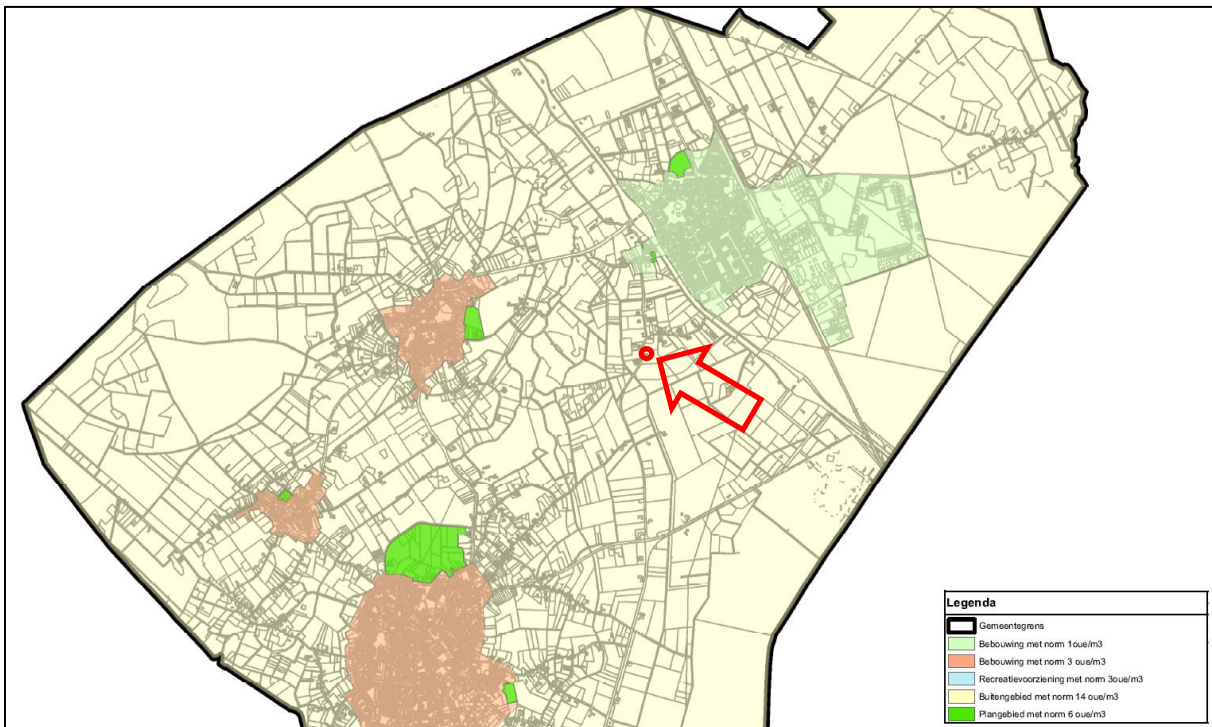
4.1.6 Geurhinder veehouderijen

Beleid

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv genoemd) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv genoemd) zijn relevante wettelijke regelingen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking'). De Wet geurhinder stelt eisen aan minimale benodigde vaste afstanden van gevel tot gevel en tot (voormalige) bedrijfswoningen. Tevens gelden vaste afstanden voor diercategorieën waar geen emissiefactoren voor vastgesteld zijn. De Wgv schrijft dat bedrijfswoningen bij een (agrarisch) bedrijf niet worden gekenmerkt als geurgevoelig object bij de berekening van geurbelasting, maar wel als geurgevoelig object wat betreft de omgekeerde werking.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) biedt gemeenten, binnen een wettelijke vastgestelde bandbreedte, de beleidsvrijheid om zelf geurnormen en afstanden vast te stellen. Afwijkende normen kunnen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied.

De gemeenteraad van de gemeente Cranendonck heeft in haar vergadering van 24 april 2008 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cranendonck' vastgesteld. Met het vaststellen van de gemeentelijke geurverordening en de beleidsregel ten aanzien van geur en ruimtelijke ontwikkelingen wordt een betere bescherming ten aanzien van geuroverlast door veehouderijen beoogd. Daarnaast blijft het noodzakelijk om ruimte te houden voor gewenste functieveranderingen in het buitengebied en voor een duurzame ontwikkeling van de veehouderij. Binnen de gemeente Cranendonck gelden voor zowel voor de bebouwde kom als voor het buitengebied verschillende normen.



Afbeelding 11: Uitsnede normenkaart behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Cranendonck' met globale aanduiding projectlocatie (rood omcirkeld)

Toetsing

Zoals uit voorgaande paragraaf is gebleken ligt de op termijn te ontwikkelen bedrijfswoning binnen de richtafstand van de nabijgelegen intensieve veehouderij Het Laar 19. Voor veehouderijbedrijven maakt het niet uit of sprake is van een bedrijfswoning zonder of met de aanduiding als plattelandswoning. Op grond van de geurwetgeving hebben agrarische bedrijfswoningen (al dan niet aangewezen als plattelandswoning) ten opzichte van geuremissies van derde veehouderijbedrijven een gelijke mate van bescherming.

In het kader van het borgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat dient het aspect geurhinder nader onderzocht te worden. In verband met de ontwikkeling van de bedrijfswoning op termijn is de voorgrondbelasting en achtergrond geurbelasting nader inzichtelijk gemaakt. Dit onderzoek dient als nulmeting ten behoeve van een vergelijkend onderzoek die uitgevoerd dient te worden op moment dat de realisatie van de bedrijfswoning op termijn in juridisch planologische zin mogelijk wordt gemaakt. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 4.

Voor de te verhuren units geldt dit overigens niet. De units zijn geen geurgevoelige objecten, ze zijn immers niet bedoeld om duurzaam in te verblijven. De bedrijfsactiviteiten worden derhalve verder buiten beschouwing gelaten in deze paragraaf.

Voorgrondbelasting

In de gemeentelijke geurverordening is bepaald dat voor de verschillende deelgebieden verschillende maximale waarden gelden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied. Het plangebied is gelegen in het 'Buitengebied'. Voor dergelijke categorieën geldt een maximale geurbelasting van 14,0 OUE/m³.

Op verzoek van de gemeente is de voorgrond geurbelasting inzichtelijk gemaakt van het varkensbedrijf aan Het Laar 19 in relatie tot de mogelijke de geurbelasting op de toekomstige bedrijfswoning ter hoogte

van het bedrijfsperceel Het Laar 20, 22 en 22a te Maarheeze. In het kader van Het Laar 19 zijn een tweetal berekeningen doorgerekend. De vergunde situatie van 5-8-2014 en de situatie van de ontwerpbeschikking van 19-05-2021.

Tabel 2: Resultaten V-stacks vergunningen – 2014

BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
Het Laar 20 - BW ZW	170 318	367 800	100,0	43,7
Het Laar 20 - BW NW	170 318	367 871	100,0	30,6

Tabel 3: Resultaten V-stacks vergunningen – 2021

BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
Het Laar 20 - BW NW	170 318	367 800	100,0	41,6
Het Laar 20 - BW ZW	170 318	367 871	100,0	28,7

De geurbelasting op de bedrijfswoning van Het Laar 20 zal tussen de 28,7 en 43,7 OUE/m³ bedragen. Dit is meer dan de geldende normen van maximaal 14,0 OUE/m³.

Naast Het Laar 19 dient de geurbelasting ook getoetst te worden aan de veehouderij aan Het Laar 8 en 10. Gezien de geurbelasting van 5,7 OUE/m³ is vanuit deze veehouderij aan het Laar 8 en 10 gezien een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Tabel 4: Resultaten V-stacks vergunningen – Het Laar 8 - 10

Resultaten V-stacks vergunning – 2022 (Het Laar 8-10)				
BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
Beoogde woning	170 323	367 837	10,0	5,7

Achtergrondgeurbelasting

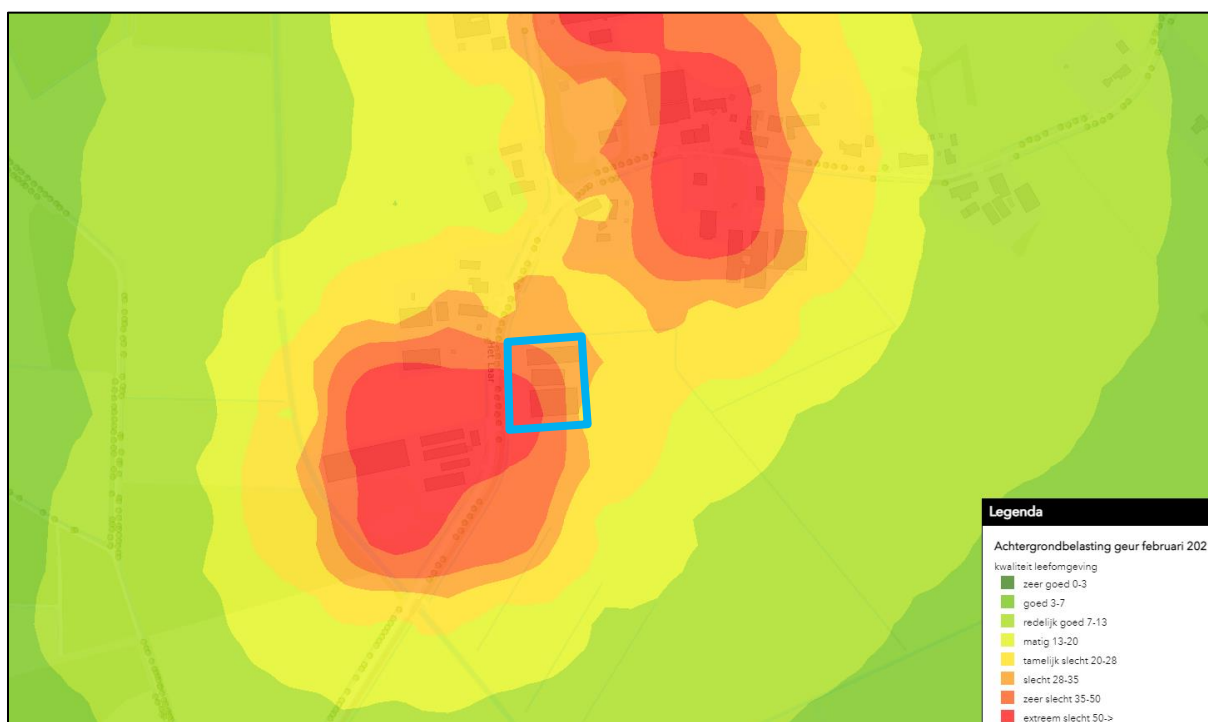
De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. In navolgende afbeelding is de beoordeling van het leefklimaat schematisch weergegeven. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een zeer slecht tot extreem slecht woon- en leefklimaat.

In het kader van het toetsen van een van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is tevens een achtergrondgeur berekening uitgevoerd. Uit de berekeningsresultaten volgt dat de achtergrondgeurbelasting ten gevolge van emissies van alle veehouderijen binnen een straal van 1 km rondom de woning tussen de 21.225 en 33.321 OUE/m³ bedraagt. Gemiddeld is dit 26 OUE/m³. Hiermee wordt bovengenoemde weergave bevestigd door middel van een uitgevoerde berekening.

Tabel 5: Berekening achtergrond-geurbelasting met V-stacks gebied (OU/m³)

Bronnenbestand gebaseerd op WEB BVB Brabant, gemeente Cranendonck, Maarheeze						
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Adres	Geurbelasting 2014	Geurbelasting 2021
1001	170318	367800	100	Het Laar 20 - BW - ZW	33.321	31.415
1002	170318	367871	100	Het Laar 20 - BW - NW	23.207	21.225

Op basis van Bijlage 6 en 7 van de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij komt dit overeen met een geurhinderpercentage van 24%. Voor een bedrijfswoning is dit niet aan te merken als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 12: Uitsnede achtergrondgeurbelasting met globale aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

Conclusie

Vanuit geurhinder en veehouderijen bestaan er wat betreft de functiewijziging ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten geen belemmeringen. De bedrijfswoning daarentegen kan niet direct gerealiseerd worden in verband met de ligging van het plangebied ten opzichte van een nabijgelegen veehouderij. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de beoogde locatie van de bedrijfswoning binnen het bedrijfsperceel aan Het Laar 20, 22 en 22a op dit moment geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Het hoge geurhinderpercentage wordt veroorzaakt door de agrarische bedrijfsactiviteiten in de omgeving. Dit betekent dat de bedrijfswoning niet gerealiseerd kan worden totdat er een wijziging plaatsvindt in het geurhinderpercentage. Op het moment dat de realisatie van de bedrijfswoning milieutechnisch kan, zonder omliggende bedrijven te hinderen en er een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen is, zal conform de bestemmingsplan regeling en voorwaarden in de planregels een aanvraag worden ingediend. In lijn met deze aanvraag zal moeten worden aangetoond of dat ter plaatse van de bedrijfswoning wél sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de achtergrondgeurbelasting. Dit maakt dat de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek in bijlage 3 te zijner tijd vergeleken kunnen worden tot de nieuwe situatie en een nieuw uit te voeren onderzoek. Voor een nadere duiding van het juridisch planologisch kader zie paragraaf 5.3.

Het aspect geurhinder wordt hiermee in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan.

4.1.7 Gezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

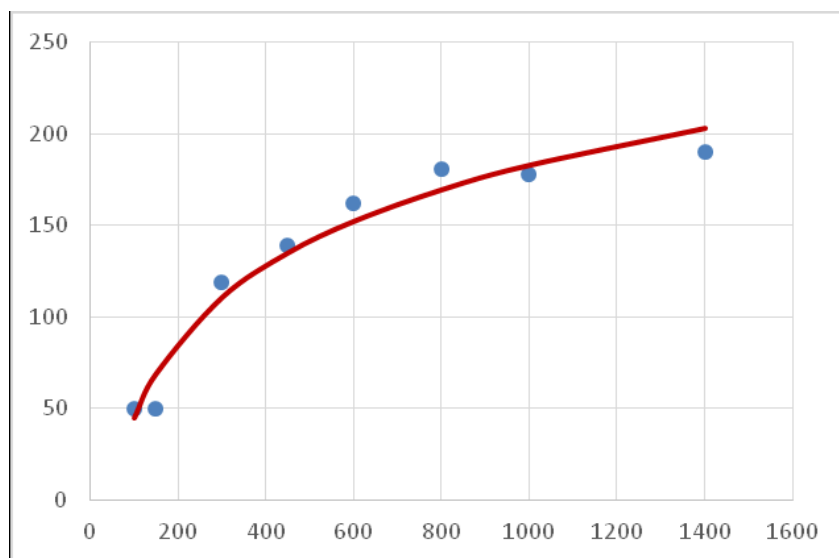
Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0

Het bestuurlijk Platform Omgevingsrecht (BPO) heeft een Notitie handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid opgesteld (25 november 2016). Deze notitie bevat als hulpmiddel voor bevoegde gezagen een systematiek om de endotoxineblootstelling van omwonenden van veehouderijen te beoordelen en helpt bevoegde gezagen om vergunningaanvragen te toetsen aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³ endotoxinen.

De volgende uitgangspunten worden in de notitie gehanteerd:

- Uit voorzorg voorkomen dat door nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde wordt overschreden en daar waar deze al overschreden wordt voorkomen dat de overschrijding toeneemt;
- Bedrijfsontwikkeling op alle varkens- en pluimveehouderijen die leiden tot een hogere (fijnstof)emissie kunnen gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Bedrijfsontwikkeling in een veedicht gebied kunnen als gevolg van cumulatie van de endotoxine uitstoot tot gevolg hebben dat nieuwe overschrijdingen ontstaan of bestaande overschrijdingen worden vergroot;
- Andere veehouderijsectoren emitteren relatief weinig fijnstof en de bijdrage aan een mogelijke overschrijding van de adviesgrenswaarde door cumulatie is beperkt;
- Een grote mate van overschrijding van de endotoxine advieswaarde, individueel danwel door cumulatie in een gebied, kan reden zijn om na te denken over een vermindering van fijnstof-endotoxine emissie van de veehouderij;
- Voorzorg in het belang van de gezondheid van omwonenden is de drijfveer voor deze notitie.

Inhakend op de lopende ontwikkeling van een landelijk endotoxinen toetsingskader zijn op basis van metingen en modelberekeningen afstandsgrafieken opgesteld voor vleeskuikens, leghennen en vleesvarkens, waarbij de fijnstofemissie in kg/jaar is gerelateerd aan een minimale afstand in meters.



Figuur 2: Afstandsgrafiek vleesvarkens

De afstandengrafiek voor vleesvarkens leidt in het kader van onderhavig planvoornemen tot de volgende afstanden:

	PM10 invullen (kg/jaar)	berekende afstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Voornemen	280	107	123

In het kader van onderhavige ontwikkeling is getoetst ten aanzien van de veehouderijactiviteiten ter plaatse van Het Laar 19 en de ontwikkeling van de bedrijfswoning op termijn ter plaatse van het perceel Het Laar 20, 22 en 22a. Uit voorgaande grafiek en tabel kan afgeleid worden dat bij het veehouderijbedrijf een minimale afstand van 107 meter moet worden aangehouden om aan de adviesgrenswaarde van 30 EU/m³ endotoxinen te voldoen. De werkelijke afstand van de te realiseren bedrijfswoning bedraagt 123 meter. De afstand is bepaald op basis van het geografische middelpunt van de diverse emissiepunten ter plaatse van Het Laar 19 ten opzichte van de geschatte locatie van de bedrijfswoning ter plaatse van Het Laar 20, 22 en 22a.

Vanuit endotoxine bestaan er wat betreft de functiewijziging ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten geen belemmeringen. Wat betreft de ontwikkeling van de bedrijfswoning op termijn wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de minimale afstand en wordt voldaan aan de advieswaarde. Wat betreft endotoxine zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen. Desalniettemin zal het aspect 'endotoxine' in het kader van een goede ruimtelijke ordening opnieuw getoetst moeten worden op moment, dat de realisatie van de bedrijfswoning milieutechnisch kan ten aanzien van overige milieuaspecten en er derhalve conform de bestemmingsplan regeling en voorwaarden in de planregels een omgevingsvergunning aanvraag kan worden ingediend. In lijn met deze aanvraag zal moeten worden aangetoond of dat ter plaatse van de bedrijfswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Spuitzones

In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse akkerbouwlanden aanwezig waar mogelijk gewasbescherming wordt toegepast. De randen van het bedrijfsterrein zijn reeds verhard en het bedrijfsterrein wordt aan de noord-, oost-, en zuidzijde, grenzend aan de akkerbouwlanden, afgeschermd door een betonwand. De betonwand wordt in lijn met landschappelijke inpassing groen aangekleed met klimopplanten.

Indien op de termijn de ontwikkeling van de bedrijfswoning mogelijk is, zal de ontwikkeling plaatsvinden centraal aan de voorzijde (westzijde) van het perceel. Dit is de locatie met de grootste afstanden tot omliggende akkerbouwlanden. In lijn met de realisatie van de bedrijfswoning is het behoud van de betonwand geborgd in de planregels. De betonwand dient te worden gehandhaafd, dan wel te worden vervangen door een betonwand van ten minste gelijkwaardige hoogte. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3. In verband met het borgen van de betonwand vormen spuitzones geen belemmering voor het planvoornemen.

Hoogspanningsleidingen

In de nabijheid van onderhavige ontwikkeling zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

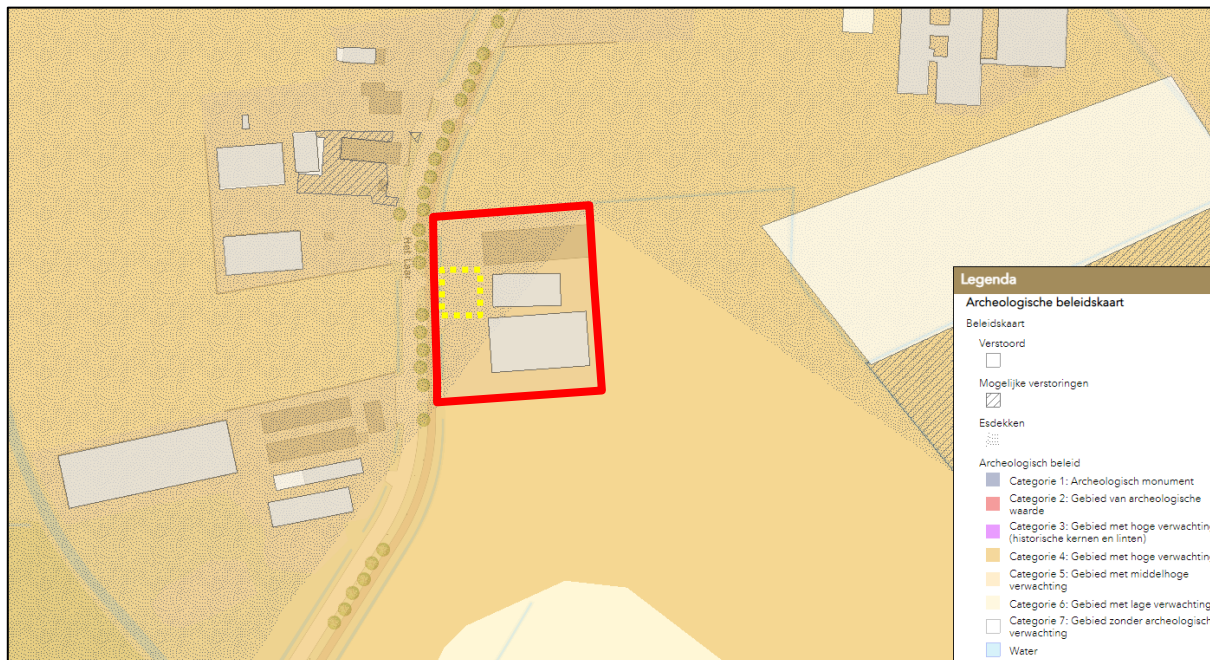
4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart van de gemeente Cranendonck is het plangebied gelegen in een gebied dat is aangemerkt als archeologische verwachtingswaarde 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. Ter impressie zie navolgende afbeelding. De archeologische verwachtingswaarde is

doorvertaald naar een planologische dubbelbestemming. Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied', een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bodemingrepen met een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m².



Afbeelding 13: Uitsnede archeologische beleidskaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd) en mogelijke locatie te realiseren bedrijfswoning (gele stippellijn)

Gelet op onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van een functiewijziging waarbij de bedrijfsactiviteiten in de twee bedrijfsgebouwen juridisch planologisch worden geborgd en geen gebouwelijke ontwikkelingen plaatsvinden ten aanzien van deze gebouwen, wordt een archeologisch onderzoek ten aanzien van de functiewijziging niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van de bedrijfswoning geldt dat in lijn met de realisatie van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – afwijkingsgebied' conform de archeologische dubbelbestemming aangetoond moet worden ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag of dat mogelijk aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Om mogelijk aanwezige archeologische waarden te blijven beschermen wordt de dubbelbestemming overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Mochten tijdens graafwerkzaamheden inzake de ontwikkeling van de bedrijfswoning op termijn toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW of bij de gemeente Cranendonck conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016.

Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

De cultuurhistorische waarden van een gebied zijn in kaart gebracht in de zogenaamde cultuurhistorische waardenkaart. Deze wordt door de provincies beheerd. Het plangebied ligt volgens

de provinciale cultuurhistorische waardenkaart binnen de regio Kempen. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden.

In de omgeving van het plangebied zijn diverse percelen gelegen die gekenmerkt staan als delen van de oude akker Maarheeze – Het Laar. Daarnaast is de weg Het Laar aangewezen als een lijn van (hoge) historische waarde vanwege de ontstaansgeschiedenis van het gebied. Voor het overige zijn in de directe omgeving van het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen danwel Rijksmonumenten aanwezig.

In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten bij de cultuurhistorische waarden van het landschap door toepassing van een landschappelijk inpassingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 2.4. Daarnaast wordt in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik met het plan binnen de huidige grenzen van het bouwvlak gebleven, waardoor negatieve invloeden op omliggende cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk tot het minimum worden beperkt. Wat betreft de toekomstige ontwikkeling van de bedrijfswoning wordt aangesloten bij omliggende bebouwingstypologieën en maatvoering vereisten. De uiteindelijke sloop van de verouderde melkveestal betreft geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Conclusie

Vanuit archeologie en cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.2 Ecologie

Wetgeving

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van diersoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde diersoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-

gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Nationaal Natuurnetwerk'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

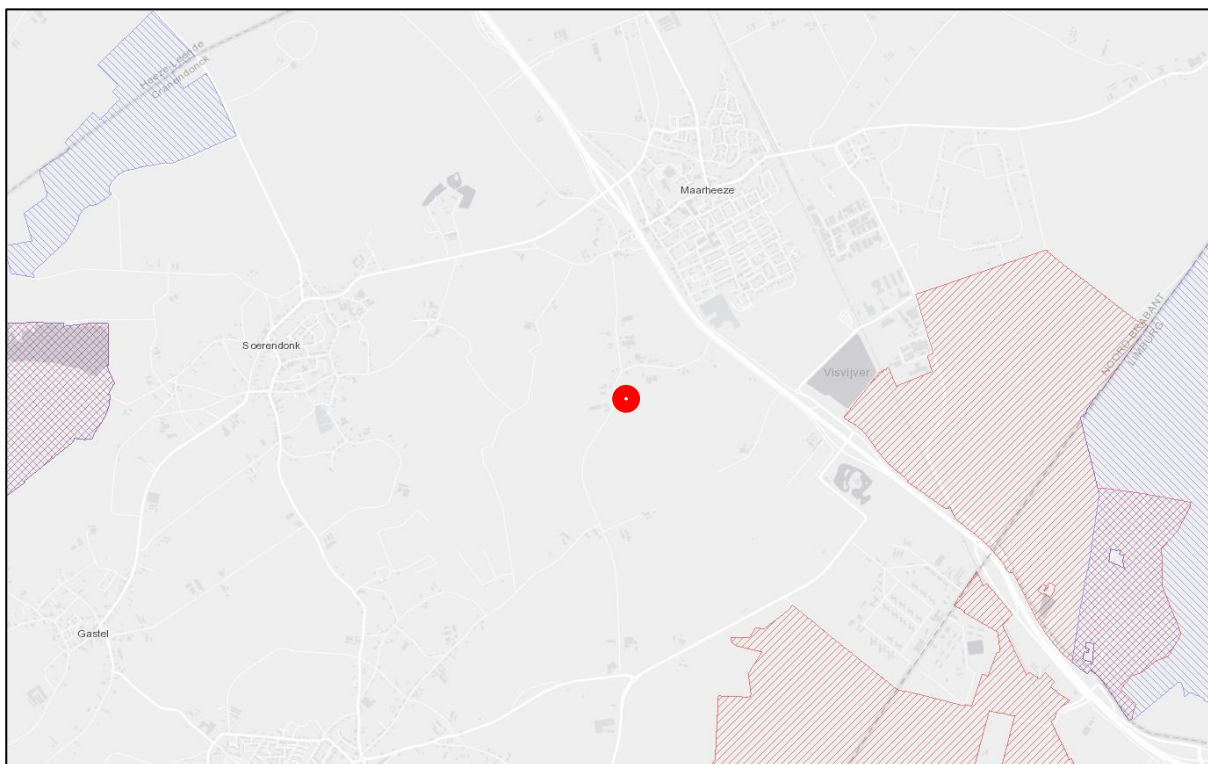
Toetsing gebiedsbescherming en soortenbescherming

Om te kunnen toetsen of de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met de natuurwetgeving kan worden uitgevoerd, hebben ecologen van BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. De resultaten hiervan zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 5.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' en

'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven', bevinden zich respectievelijk op meer dan 3,2 km ten westen van het plangebied en 1,5 km ten oosten van het plangebied. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 14: Uitsnede Natura 2000 Network Viewer met globale aanduiding plangebied (rode punt) ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden.

Gelet op de grote afstand zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Met onderhavige ontwikkeling is er sprake van een functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf naar een bedrijfsbestemming waar binnen 'bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2' zullen plaatsvinden zoals opslagruimtes, bedrijfsruimtes en hobbyruimtes. Naast de functiewijziging vindt op termijn ook de ontwikkeling van een bedrijfswoning plaats.

Gelet op het planvoornemen waarbij sprake is van een functiewijziging van bedrijfsactiviteiten en waarbij op termijn diverse gebouwelijke ontwikkelingen plaatsvinden, is een toename aan stikstofuitstoot niet uit te sluiten. Derhalve dient met een stikstofberekening onderbouwd te worden dat de voorgenomen activiteit niet leidt tot een toename van stikstofdepositie. Derhalve is een vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 6.

Uit de uitgevoerde berekening blijkt geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Zie navolgende afbeelding. Op basis van deze resultaten kan geconcludeerd worden dat met het planvoornemen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten kunnen worden. Hierdoor zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natura 2000-gebieden wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



Projectberekening

Contactgegevens			
Rechtspersoon	M.T.G. Lammers en F.C.M.W. Lammers-Roefs		
Inrichtingslocatie	Het Laar 20, 22 en 22a, 6026 RX Maarheeze		
Activiteit			
Omschrijving	Het Laar 20, 22 en 22a Maarheeze		
Toelichting	Oprichten bedrijfswoning + omschakeling functie bedrijf		
Berekening			
AERIUS kenmerk	RtEjK53jTsDT		
Datum berekening	20 april 2022, 13:13		
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid		
Totale emissie	Rekenjaar	Emissie NH3	Emissie NOx
Beoogde situatie - Beoogd	2022	0,9 kg/j	7,4 kg/j
Resultaten	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Beoogde situatie - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename van depositie	0,00 mol/ha/j		
Grootste afname van depositie	0,00 mol/ha/j		

Afbeelding 15: Uitsnede resultaten Aerijs-berekening

Het plangebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt op circa 200 meter ten westen van het plangebied. Het betreft een ecologische verbindingszone ter plaatse van de Buulder Aa en het Natuurnetwerk Brabant natuurgebied Buulderbroek. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Bij de plannen worden verder geen (onderdelen van) houtopstanden verwijderd waardoor toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.

Soortenbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen conform de bevindingen en onderzoek conclusies van de quickscan flora en fauna:

- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op de bomenrij naast Het Laar te worden vermeden;

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van de schuur buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Daarnaast hebben de ecologen aanbevelingen gegeven inzake het op termijn het te slopen gebouw. Het te slopen gebouw biedt in de huidige situatie geen vaste nest- en verblijfsmogelijkheden voor huismus, gierzwaluw en vleermuizen, terwijl de ligging en omgeving van het plangebied zich hier wel voor lenen. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het inbouwen van neststenen of vleermuiskasten en/of de dakranden/spouwmuren toegankelijk te maken, kan de nieuwbouw wel gaan fungeren als vaste rust- en verblijfplaats voor huismussen, gierzwaluwen en/of vleermuizen. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broed- en verblijfsgelegenheid kunnen relatief eenvoudige maatregelen een positief effect hebben op de lokale populatie van een soort. De maatregelen zijn geborgd in de planregels. De bouw van de bedrijfswoning en/of het uitvoeren van bouw- en/of sloopwerkzaamheden ten behoeve van de realisatie daarvan is uitsluitend toegestaan nadat de benodigde maatregelen zijn uitgevoerd conform de adviezen in de Quicksan flora en fauna. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Conclusie

Op basis van uitgevoerde quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNB) niet noodzakelijk geacht. Het plan kan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd.

4.2.3 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod: beschrijving waterrelevant beleid en beschrijving kenmerken van het watersysteem ter plaatse van het plangebied gelegen aan Het Laar 20, 22 en 22a te Maarheeze.

Beleidskader

EU- en Rijksniveau

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie Noord-Brabant

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit de Europese, landelijke en provinciale beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

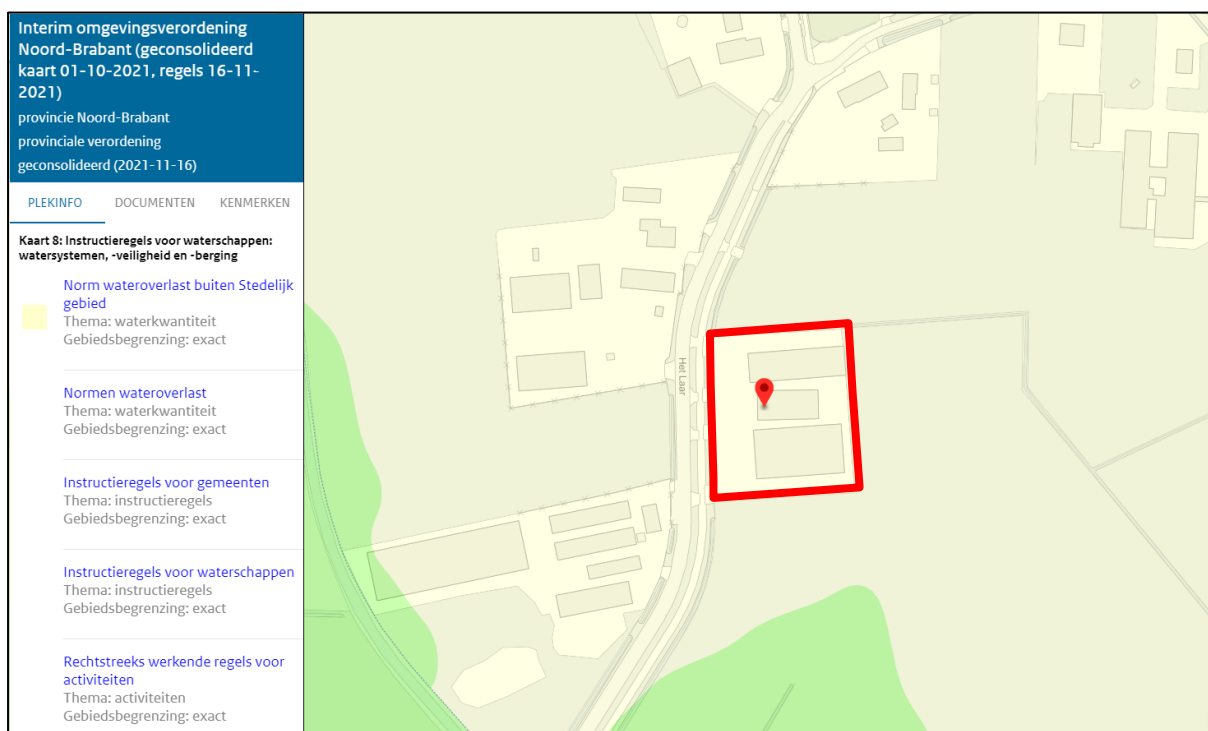
- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

In de provincie Noord-Brabant is dit beleid vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Interim omgevingsverordening. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.



Abbeelding 16: Uitsnede IOV Kaart 8 'Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' met aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Voor wat betreft het plangebied geldt dat het plangebied niet is gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, regionale waterberging danwel reservering waterberging. Zoals weergeven in

voorgaande afbeelding heeft het plangebied in de IOV de waterhuishoudkundige norm 'Wateroverlast buiten Stedelijk gebied' toegewezen gekregen.

Waterschap De Dommel - Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma van Waterschap De Dommel is op 23 december 2021 in werking getreden. Het programma omschrijft de koers en de ambities van het waterschap voor de periode 2022-2027. Het waterschap streeft naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet en een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans met de omgeving is. De toekomstbestendige waterhuishouding wordt vormgegeven door drie richtinggevende principes:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt; agrarische bedrijven hebben de bodem op orde om maximaal te kunnen infiltreren en zij maken, boven of onder de grond, ruimte voor berging van al het 'eigen water'.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan: agrarische bedrijven passen hun grondgebruik op termijn aan op de lokale bodem- en watercondities. Zij maken in hun bedrijfsvoering keuzes inclusief risico's om in extremere weersomstandigheden een duurzame toekomst te hebben. Het waterschap ondersteunt hen in dit veranderingsproces.
3. Wat schoon is moet schoon blijven: agrarische percelen mogen geen negatief effect hebben op de waterkwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater.

Middels de Keur van Waterschap De Dommel is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap De Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn altijd van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Het plangebied is niet gelegen in een dergelijk gebied. Op de planlocatie is rekening gehouden met het nieuwe beleid dat wordt gevoerd met het Waterbeheerprogramma 2022-2027.

Gemeente Cranendonck: Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

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 voor 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 voor 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.

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

Tabel 6: Beleid voor omgang met hemelwater, naar ontwikkeling uitgesplitst

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, wegrenovatatie
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
	meer dan 2000 m ²	60 mm per m ²			60 mm per m ²	60 mm per m ²
						Maatwerk
						Maatwerk

Binnen het plangebied is op termijn sprake van nieuwbouw van een bedrijfswoning. Al het hemelwater dient op eigen terrein verwerkt te worden. Er mag geen hemelwater op de drukriolering geloosd worden. In het kader van deze ontwikkeling dient getoetst te worden aan het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan.

Kenmerken van het watersysteem en toetsing wateraspecten

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het plangebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: beschermde gebieden, bodem en grondwater, oppervlaktewater, hemel- en afvalwater.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied of attentiegebied. Op geruime afstand ten westen van het plangebied is een beschermd gebied gelegen behorende tot de Bulder Aa. Dit plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Bodem en Grondwater

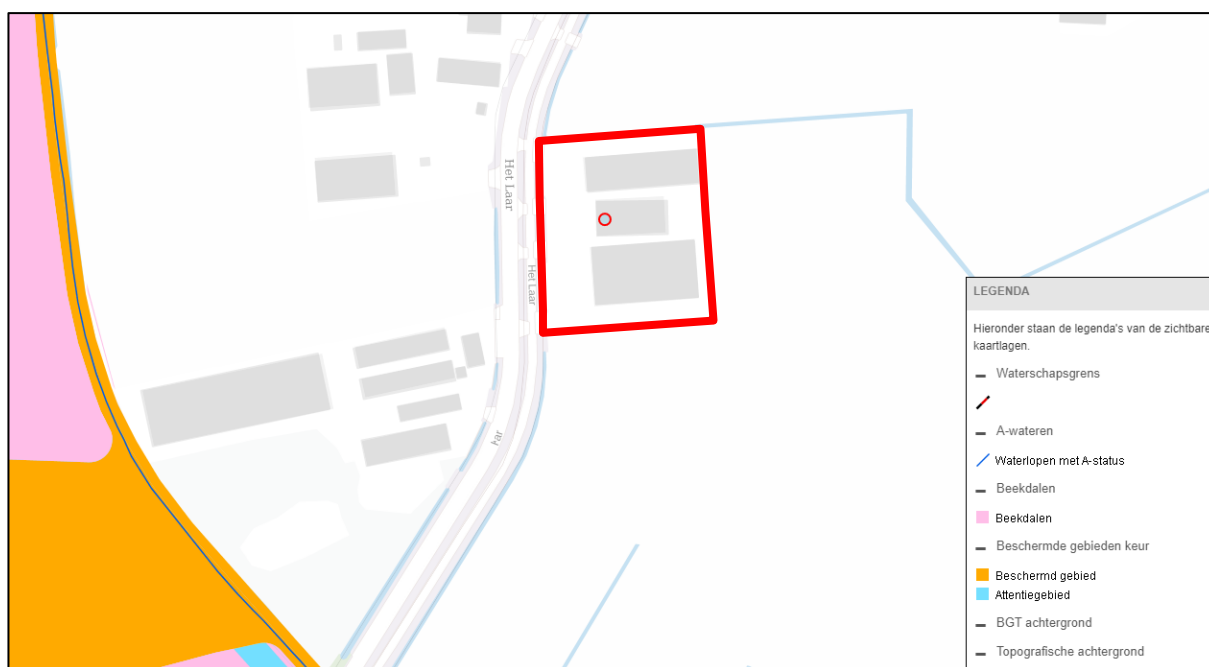
De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 32,80 meter boven NAP. De grond ter plaatse van het plangebied betreft volgens de provinciale wateratlas een zwarte enkeerdgrond in leemarm en zwak lemig fijn zand (code zEZ21). Bij zwak tot sterk slibhoudend (leemhoudend) zand is sprake van een K-waarde tussen 0,5 en 2 per dag. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied uitgegaan kan worden van een doorlatendheid van 1 meter per dag. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) ter plaatse bedraagt 160-250 cm-mv. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 60-100 cm-mv.

De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats.

Oppervlaktewater

Op basis van de Leggerkaart van Waterschap De Dommel is het mogelijk om de oppervlaktewateren in de omgeving van het plangebied inzichtelijk te maken. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Op basis van de leggerkaart van waterschap De Dommel is binnen het plangebied geen oppervlaktewateren gelegen. Wel is ten oosten en ten westen van het plangebied een watergang gelegen. Deze watergang is niet aangeduid als A-Watergang. Het betreft daarentegen c-watergangen. Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied zullen geen handelingen plaatsvinden welke effect zullen hebben op de aanwezige watergang. De aanwezige watergang blijft onaangetast.



Afbeelding 17: Uitsnede Leggerkaart Waterschap De Dommel met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Afvalwater

In de rondom de planlocatie gelegen wegen is een afval persleiding aanwezig. Dit betekent dat uitsluitend afvalwater op het gemeentelijk riool aangesloten kan worden en hier geen hemelwater (uit de noodoverloop van de berging bijvoorbeeld) op mag worden aangesloten. De aanwezige afvalwater voorzieningen blijven in de toekomstige situatie ongewijzigd.

Wat betreft de ontwikkeling van de bedrijfswoning op termijn zal in lijn met de omgevingsvergunning aanvraag te zijner tijd de aansluiting van de bedrijfswoning op het aanwezige rioolstelsel inzichtelijk worden gemaakt.

Hemelwater

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het bebouwde en verharde oppervlak gewijzigd. Zoals uit navolgende tabel kan worden opgemaakt is in de huidige situatie sprake van een totaaloppervlakte bedrijfsbebouwing à 2.325 m², totaal verhard oppervlak à 3.410 m² en slechts 165 m² onverhard oppervlak. Dit betreft in de huidige situatie een stuk gras voor de verouderde melkveestal.

In de toekomstige situatie, waarbij enerzijds de bedrijfsbebouwing blijft behouden en ongewijzigd blijft na de juridisch planologische functiewijziging, wijzigt de verhouding verhard- en bebouwd oppervlak ten opzichte van het onverharde oppervlakte. In de toekomstige situatie is sprake van 4.370 m² bebouwd en verhard oppervlak.

Tabel 7: impressie verhouding verhard-, bebouwd- en onverhard oppervlak

Bestaande situatie		Toekomstige situatie	
Functie	Verhard/bebouwd oppervlak (m ²)	Functie	Verhard/bebouwd oppervlak (m ²)
Bedrijfsgebouwen	2.325 m ²	Bedrijfsgebouwen (sloop 480 m ²)	1.845 m ²
Verharding	3.410 m ²	Bedrijfswoning op termijn	150 m ²
Onverhard (groenelement)	165 m ²	Verharding	2.375 m ²
		Onverhard (groenelement)	1.530 m ²
<i>Totaal</i>	<i>5.900 m²</i>	<i>Totaal</i>	<i>5.900 m²</i>

Conform het beleid dient bij elke ontwikkeling dient binnen het plangebied een bui van 60mm regen in 1 uur op eigen terrein opgevangen en binnen 24 uren verwerkt te worden. Er mag geen afvloeiing naar riolering of andere percelen plaats vinden. Bij hevigere buien dan het gestelde mag het meerdere wel geloosd worden op bij voorkeur een sloot of gemeentelijke infiltratievoorziening middels een overstortconstructie. De berekening van de beringscapaciteit is dan oppervlak in m2 maal regen in m1 (0,06) = hoeveelheid m3.

Zoals reeds aangegeven kan de bedrijfswoning niet direct gerealiseerd worden in verband met de ligging van het plangebied ten opzichte van een nabijgelegen veehouderij. Wat betreft de ontwikkeling van de bedrijfswoning op termijn gelden de voorwaarden zoals opgenomen in de bestemmingsplanregels. Op het moment dat de realisatie van de bedrijfswoning milieutechnisch kan, zal conform de bestemmingsplan regeling en voorwaarden in de planregels een aanvraag worden ingediend. In lijn met deze aanvraag dient de middelste verouderde loods, de voormalige melkveestal (circa 480 m²), te worden gesloopt. Hierdoor ontstaat er meer ruimte op het bedrijfsperceel voor de realisatie van de bedrijfswoning en wordt er meer ruimte voor groen gecreëerd op het achtererf tussen de twee bedrijfsgebouwen. Zoals uit het landschappelijke inpassingsplan blijkt, zie paragraaf 2.4, is binnen het erf meer ruimte voorzien voor groen en voor de realisatie van een hemelwaterbassin op het achtererf. Hiermee is er meer ruimte voor infiltratie in plaats van het afstromen en afvoeren van water.

In de situatie van het plangebied Het Laar 20, 22 en 22a geldt, inclusief de realisatie van de bedrijfswoning en de sloop van de bedrijfsbebouwing, een toekomstige bebouwd en verhard oppervlak

à 4.370 m². De berekening van de beringscapaciteit is dan oppervlak in m² maal regen in m¹ (0,06) = hoeveelheid m³. Voor onderhavige ontwikkeling betreft de berekening dan: 4.370 x 0,06 = 262,2 m³.

De exacte wijze waarop het hemelwaterbassin zal worden uitgewerkt, zal nader worden bepaald in overleg met het Waterschap De Dommel en dan nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen van de bedrijfswoning. Dit omdat de exacte wijze van ontwikkeling binnen gewijzigde bouwvlak nog niet definitief en gedetailleerd is uitgewerkt. In ieder geval dient rekening worden gehouden met een voldoende ontwateringsdiepte in verband met de gemiddelde hoogste grondwaterstand. Daarnaast kan mogelijk hemelwater afkomstig van de waterbergingsvoorziening middels een leegloop en/of noodoverloop vertraagd tot afvoer komen op de aanwezige c-watgangen. Hiertoe wordt in het kader van het op te stellen bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 5.3. De wijze waarop en de dimensionering van de waterberging dient dan in de het omgevingsvergunning traject met het waterschap te worden afgestemd en door het waterschap te worden goedgekeurd. De goedgekeurde waterberging wordt opgenomen in de omgevingsvergunning.

Overleg waterbeheerder

In het kader van de planprocedure wordt het planvoornemen voorgelegd bij het Waterschap De Dommel. In samenwerking met het waterschap wordt de invulling van het waterbassin en de meekoppelkansen in relatie tot waterberging, landschappelijke inpassing en ecologische meerwaardecreatie nader uitgewerkt. De exacte wijze waarop het hemelwater in de toekomst zal worden opgevangen, zal derhalve nader worden uitgewerkt in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Conclusie: Gezien het bovenstaande wordt het aspect waterhuishouding in voldoende mate geborgd in onderhavig bestemmingsplan. Ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied worden er geen belemmeringen verwacht voor toekomstige ontwikkelingen.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is in de huidige situatie via vier ontsluitingen ontsloten op Het Laar. Het perceel is en blijft gebruik maken van de bestaande ontsluiting. Hier worden in het kader van het planvoornemen geen wijzigingen in aangebracht. Ten oosten sluit Het Laar aan op De Hoge Weg, die begrensd wordt door Rijksweg A2. Het Laar betreft een 60 km/uur-weg.

Om de verkeersgeneratie van de ontwikkeling in beeld te brengen worden de richtlijnen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' toegepast. Onderhavig initiatief betreft een functiewijziging ten behoeve van een bedrijfsperceel waar binnen twee bedrijfsgebouwen sprake zal zijn van opslagruimte, bedrijfsruimte en hobbyruimte. De bedrijfsactiviteiten zijn in het kader van onderhavig bestemmingsplan gemaximaliseerd op maximaal milieucategorie 2. Op termijn wordt middels een regeling in onderhavig bestemmingsplan de bouw van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt, indien dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt mogelijk is. Desondanks is de bedrijfswoning wel reeds meegenomen in onderhavige berekeningen.

Op basis van de CROW-rekentool 'Verkeersgeneratie en Parkeren' is er geen directe categorie 'opslagruimte, bedrijfsruimte en hobbyruimte'. Desondanks komen zowel de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Laar 20, 22 en 22a overeen is met de categorie 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief' in verband met de relatief weinig werknemers en het relatief lage aandeel bezoekers door de bedrijfsactiviteiten op locatie. Dit geldt voor zowel de huidige als toekomstige situatie. Het verschil zit hem enkel in het feit dat het oppervlakte opslag, door de sloop van de verouderde melkveestall à 480 m², zal afnemen. Voor wat betreft de toekomstige ontwikkeling van de bedrijfswoning geldt dat deze overeenkomt met de CROW-categorie 'koop, huis, vrijstaand'.

Op basis van de CROW-rekentool is in de huidige situatie sprake van een verkeersgeneratie van gemiddeld 112 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Dit is op basis van circa 2.325 m² opslagruimte. In de toekomstige situatie is sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen. Op basis van de CROW-rekentool is in de toekomstige situatie sprake van een verkeersgeneratie van gemiddeld 98 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag. Hierbij is uitgegaan van het oppervlak van de twee bedrijfsgebouwen in de toekomstige situatie (1.845 m²) inclusief de verkeersgeneratie van de toekomstige bedrijfswoning in het gebiedstype 'buitengebied' in de gemeente Cranendonck (weinig stedelijke gemeente). Een verkeersgeneratie van gemiddeld 98 motorvoertuigbewegingen per etmaal is worstcase en valt naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk lager uit, omdat immers een belangrijk kenmerk van statische opslag is dat de goederen waar het om gaat weinig verplaatst hoeven worden, dus weinig verkeersbewegingen veroorzaken terwijl van een publiek aantrekkende werking al helemaal geen sprake is.

De verkeersgeneratie vormt door het geringe aantal geen belemmering voor het omliggende wegennet. Daarnaast is het gelet op de aard en omvang van de activiteiten in de huidige en toekomstige situatie, aannemelijk dat de verkeersgeneratie zal afnemen door onderhavige functiewijziging en de uiteindelijke sloop van de verouderde opslagruimte.

Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. De gemeente Cranendonck sluit wat betreft de parkeernormen aan bij de parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.



Afbeelding 18: impressie van parkeervoorzieningen op het erf (rood omlijnd)

Voor wat de parkeerbehoefte geldt dezelfde situatie als hierboven omschreven met betrekking tot verkeersgeneratie. Ten aanzien van de toekomstige woning dient rekening worden gehouden met de realisatie van minimaal 3 parkeerplaatsen. De realisatie van de parkeerplaatsen wordt meegenomen in de uiteindelijke omgevingsvergunning aanvraag op moment dat de realisatie van de bedrijfswoning vanuit milieuhygiënisch oogpunt haalbaar is. De parkeerbehoefte is geborgd in de regels, voor meer informatie zie paragraaf 5.3. Wat betreft de bedrijfsactiviteiten is op basis van de CROW-rekentool

sprake van een parkeerbehoefte van maximaal 24 parkeerplaatsen. Dit aantal is worstcase en valt naar alle waarschijnlijkheid in de praktijk lager uit. Desalniettemin is het verhardoppervlak binnen de bestemming 'Bedrijf – Niet-agrarisch' meer dan voldoende om te voorzien in voldoende parkeervoorzieningen en laad- en los mogelijkheden ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. Ter impressie zie voorgaande afbeelding.

Kortom, binnen het bedrijfsperceel zal voldoende oppervlakte en ruimte aanwezig om de activiteiten veilig plaats te laten vinden ten aanzien van parkeren, laad- en los mogelijkheden. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.5 Kabels en leidingen

Er zijn blijkens het geldende bestemmingsplan en de Signaleringskaart-EV in of rond het plangebied geen kabels of leidingen gelegen met een bestemmingsplanplichtige of andere planologische beschermingszone die van invloed zou kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.3 M.e.r.-(beoordelings)plicht

Algemeen

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd naar 'Bedrijf' en vindt er een reparatie plaats op enkele punten binnen en, aangrenzend, buiten het erf omdat de feitelijke situatie niet overeenkomt met het vigerende bestemmingsplan. Tot slot wordt met de planherziening de realisatie van een bedrijfswoning op termijn mogelijk gemaakt. In verband met deze toekomstige ontwikkelingen dient bepaald te worden of een m.e.r.-beoordeling benodigd is.

4.3.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

In onderdeel D, kolom 1 van het Besluit m.e.r. staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Voor onderhavige ontwikkeling geldt D11.2: '*De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*'. Er is met het initiatief immers sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. In kolom 2 staan voor deze activiteit drempelwaarden genoemd. In het geval dat de activiteit betrekking heeft op meer dan de genoemde drempelwaarde dan is direct een m.e.r. beoordeling noodzakelijk. Indien de activiteit beneden de drempelwaarde ligt, is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

D11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. Een oppervlakte van 100 hectare of meer
2. Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorgenomen plan ziet toe op het formeel legaliseren van de opslag in de bestaande bedrijfsunits in combinatie met de realisatie van een bedrijfswoning op termijn, indien dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar en mogelijk is. Daarnaast worden met het plan de activiteiten met betrekking tot de huisvesting arbeidsmigranten formeel gestaakt en voor de toekomst is dit gebruik uitgesloten. Ter plaatse van de units vinden activiteiten plaats maximaal tot en met milieucategorie 2. In feite dekken de typologieën 'opslag' en 'bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 2' de activiteiten die plaatsvinden ter plaatse van de diverse units, namelijk opslagruimtes, bedrijfsruimtes en hobbyruimtes.

Het formeel mogelijk maken van een bedrijfsfunctie op locatie en de realisatie van de bedrijfswoning op termijn valt derhalve onder de uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Echter wordt qua omvang van deze activiteit niet voldaan aan de gevallen als genoemd in D11.2, kolom 2. Er is immers geen sprake van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m².

Afweging

Aangezien niet aan de gevallen als genoemd in D11.2, kolom 2, wordt voldaan, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. In navolgende paragraaf is de vormvrije m.e.r.-beoordeling nader uitgewerkt.

4.3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
2. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. de kenmerken van het plan;
2. de plaats van het plan;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën • Risico's voor de menselijke gezondheid (bijvoorbeeld als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling)

2. Plaats van het project

- Bestaande en goedgekeurde grondgebruik
- Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) in het gebied en de ondergrond ervan
- Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - a. wetlands, oeverformaties, riviermondingen;
 - b. kustgebieden en het maritieme milieu;
 - c. berg- en bosgebieden;
 - d. natuurreservaten en -parken;
 - e. gebieden die in de nationale wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; Natura 2000-gebieden die door de lidstaten zijn aangewezen krachtens Richtlijn 92/43/EEG en Richtlijn 2009/147/EG;
 - f. gebieden waar de milieukwaliteitsnormen, in de wetgeving van de Unie vastgesteld en relevant voor het project, al niet worden nagekomen of worden beschouwd als niet-nagekomen;
 - g. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
 - h. landschappen en plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect

- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden)
- de aard van het effect
- het grensoverschrijdende karakter van het effect
- de intensiteit en complexiteit van het effect
- de waarschijnlijkheid van het effect
- de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect
- de cumulatie van effecten met de effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten
- de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de voorliggende toelichting. In onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Feitelijke situatie Ter plaatse van Het Laar 20, 22 en 22a zijn drie bedrijfsgebouwen aanwezig. De noordelijke- en zuidelijke bedrijfsloodsen betreffen twee recent gerealiseerde panden. De beide loodsen zijn inmiddels gecompartmenteerd en worden als opslagvoorzieningen verhuurd aan derden. Het middelste gebouw betreft een voormalige melkveestal waar de stalrichting recent uit is verwijderd. Ook dit gebouw wordt verhuurd als opslagvoorziening aan derden. In totaal bedraagt het bebouwde oppervlak in de bestaande situatie circa 2.325 m². Voorgenomen situatie Het voorgenomen plan ziet toe op het formeel legaliseren van de opslag in de bestaande bedrijfsunits in combinatie met de realisatie van een bedrijfswoning op termijn, indien dit vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar en mogelijk is.
Cumulatie met andere projecten	In de directe omgeving zijn agrarische bedrijven gelegen, een enkel niet-agrarisch bedrijf en een aantal burgerwoningen. De bebouwingsconcentratie rondom Het Laar maakt een transitie door. In de komende jaren zullen de nodige aanwezige veehouderijen hun bedrijfsactiviteiten staken. Of dat hier woningen danwel andersoortige (bedrijfs)activiteiten voor terugkomen is op dit

	moment onduidelijk. Cumulatieve effecten met andere agrarische bedrijven of projecten zullen derhalve niet optreden.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Binnen de bestaande inrichting is sprake van het gebruik van gas, elektriciteit en water. In de toekomstige situatie zal dit ongewijzigd blijft. De nieuw te realiseren bedrijfswoning zal moeten voldoen aan het Bouwbesluit wat betekent dat de woning enkel een elektra- en wateraansluiting zal hebben. De bedrijfswoning zal qua energie, isolatie en materiaalgebruik voldoen aan de meest actuele standaarden wat betreft nieuwbouw.
Productie van afvalstoffen	Het huishoudelijk afvalwater wordt geloosd op het afval persleiding. Er wordt geen verontreinigd (afval)water geloosd op het oppervlaktewater. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld en opgevangen in de hemelwaterinfiltratievoorziening. Qua het gebruik van bouwmaterialen zullen producten gebruikt worden die geen negatieve invloed zullen hebben op het milieu.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkelingen vinden plaats in het buitengebied van de gemeente Cranendonck. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen kan worden uitgesloten dat het plan milieuhinder kan veroorzaken vanwege emissies van amoniak, geur en geluid. Daarnaast vinden er geen bodembedreigende activiteiten plaats in het planologische spoor. Met deze ontwikkeling wordt een duurzame bedrijfsvoering in juridisch planologisch oogpunt geborgd. In lijn met het plan wordt het erf landschappelijk ingepast wat ten goede van de ruimtelijke uitstraling. In hoofdstuk 4 zijn de aspecten en maatregelen voor wat betreft verontreiniging en hinder nader uitgewerkt.
Risico van ongevallen	In de bestaande situatie is er geen sprake van een kwetsbaar object binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting. Het plangebied is buiten de risicocontour gelegen van een nabijgelegen transportroute (Rijksweg A2) en buisleiding. In paragraaf 4.1.4 worden deze aspecten nader uitgewerkt.
Risico's voor de menselijke gezondheid	Bij de realisatie van de voorgenomen plannen wordt rekening gehouden met invloeden vanuit het plan op de omgeving. De opslagactiviteiten worden in dusdanig juridisch planologische zin beperkt dat enkel activiteiten plaats kunnen vinden tot maximaal milieucategorie 2. De realisatie van de bedrijfswoning is daarnaast niet direct toegestaan, aangezien enerzijds op dit moment geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd kan worden door de nabijheid van de intensieve veehouderij Het Laar 19 – 19a. Anderzijds doordat de ontwikkelingsmogelijkheden van Het Laar 19 – 19a door de realisatie van de bedrijfswoning mogelijk onevenredig zouden worden beïnvloedt. Derhalve dient, op moment dat Het Laar 19 – 19a haar bedrijfsactiviteiten staak, een afzonderlijke omgevingsvergunningprocedure doorlopen te worden. Op deze wijze worden de risico's voor de menselijke gezondheid beperkt. Ten behoeve van het onderhavige plan zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt in hoofdstuk 4. De voorgenomen plannen leiden niet tot een verhoging, maar wel tot een verlaging van het risico voor de menselijke gezondheid van omwonenden.

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het bedrijfsperceel is nagenoeg bijna volledig bebouwd en verhard. Er zijn drie bedrijfsgebouwen aanwezig. De gronden waren voorheen agrarisch in gebruik. Twee bedrijfsgebouwen zijn sinds enkele jaren gecompartmenteerd en worden als opslagvoorzieningen verhuurd aan derden. Op een gedeelte van het perceel is de grond voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:	

• gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden)	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door de Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 4.2.2 'Ecologie'.
• gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee
• gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	N.v.t.
• landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.	<u>Cultuurhistorie</u>: het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering in het kader van het planvoornemen. Voor meer informatie zie § 4.2.1. <u>Archeologie</u>: het aspect archeologie vormt geen belemmering in het kader van het planvoornemen. Voor meer informatie zie § 4.2.1.

Kenmerken van het potentiële effect	
Gevoelig gebied	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	De planlocatie bestaat reeds uit een (agrarische) bedrijfsfunctie met daaromheen agrarische gronden. De effecten van de plannen zijn beperkt tot de locatie zelf. De effecten op de omgeving zijn beperkt en voldoen aan de daarvoor gestelde voorwaarden. In hoofdstuk 4 zijn de effecten en maatregelen nader uitgewerkt.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	n.v.t.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is met het planvoornemen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting. Met het planvoornemen worden milieunadelige effecten enkel verminderd. In hoofdstuk 4 zijn de effecten en maatregelen nader uitgewerkt.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

geen sprake is van onevenredige effecten door onderhavig planvoornemen. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.4 Economische aspecten

De voorgestane ontwikkeling aan Het Laar 20, 22 en 22a te Maarheeze betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Afspraken omtrent planschade worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Eventuele planschade is voor rekening voor initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee in voldoende mate anderszins verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

4.5 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

Hoofdstuk 5 – Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt voorzien in een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan waarbij wordt voorzien in het juridisch planologisch borgen van het vestigen van een bedrijf dat opslagunits verhuurt, de realisatie van een bedrijfswoning op termijn en het repareren van de juridisch planologische situatie. De reparatie is tweeledig. Er wordt een gedeelte van het gebouw in het bouwvlak gesitueerd en een deel van de bedrijfsactiviteiten (die op agrarische grond plaatsvonden) binnen de bedrijfsbestemming gebracht. Voorliggend bestemmingsplan voorziet derhalve in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied ter plaatse van Het Laar 20, 22 en 22a te Maarheeze.

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' wordt opgenomen in onderhavig bestemmingsplan in verband met een correctie ten opzichte van het voormalige bestemmingsplan. Zoals reeds omschreven in deze toelichting is een deel van de bedrijfsgebouwen deels gelegen buiten het bouwvlak. Derhalve wordt in het kader van onderhavig plan een reparatie voorgesteld waarbij alle bebouwing op een juiste wijze binnen het bouwvlak wordt geprojecteerd. In verband met deze reparatie dient de bestemming ter plaatse gewijzigd te worden. De bestemming 'Agrarisch' wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Ter plaatse van deze gronden wordt geen bouwvlak opgenomen en wordt derhalve geen bouwmogelijkheid geboden voor de bouw van een gebouw.

Bedrijf – Niet Agrarisch

De voor 'Bedrijf – Niet-agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor een bedrijf dat voorziet in de bedrijfsmatige verhuur van opslagruimten aan particulieren met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen. De opslag van gevaarlijke goederen is niet toegestaan op locatie. Voor de bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak gelden de maatvoering eisen conform het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Wat betreft de ontwikkeling van de bedrijfswoning geldt dat deze op moment van het opstellen van onderhavig juridisch planologisch kader niet direct meegenomen kan worden omdat hetgeen milieutechnisch niet mogelijk is, aangezien omliggende bedrijven gehinderd zullen worden en ter plaatse van de toekomstige bedrijfswoning een goed woon- en leefklimaat niet gegarandeerd kan worden. Hiertoe is in onderhavig juridisch planologisch kader een regeling opgenomen waarmee de

bedrijfswoning op termijn wordt mogelijk gemaakt op het moment dat dit milieutechnisch kan, zonder omliggende bedrijven te hinderen en er een goed woon- en leefklimaat in de woning te garanderen is. De regeling is verwoord in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het bouwen van één bedrijfswoning inclusief bijgebouwen, aanbouwen en of overkappingen, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.3.1 en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – afwijkingsgebied'.

In de voorwaarden is de binding van de bedrijfswoning met het bedrijf geborgd, dient de bedrijfswoning milieuhygiënisch inpasbaar te zijn, mogen er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden, en gelden de maatvoering eisen conform het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Wat betreft de milieuhygiënische aspecten en het toetsen ten aanzien van omliggende bedrijven geldt dat in een aanvraag aandacht moet worden besteed aan de aspecten:

- a. Bodem;
- b. Geluid, waarbij in ieder geval door middel van een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels van de bedrijfswoning wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. Geurhinder;
- d. Endotoxine;
- e. Hemelwaterinfiltratievoorziening.

Bovendien is met onderhavige ontwikkeling het behoud van de betonwand geborgd in verband met mogelijke omliggende spuitzones. Daarnaast dient rekening worden gehouden met de benodigde maatregelen en adviezen conform de Quickscan flora en fauna. Voor meer informatie zie tevens paragraaf 4.2.2.

Indien de bedrijfswoning vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet gerealiseerd kan worden, behoudt initiatiefnemer de mogelijkheid om, ondanks de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering, met onder andere de sloop van de verouderde loods (ca. 480 m²), een nieuwe bedrijfsloods te realiseren. Voor een nadere detaillering zie lid 4.3.2. Toepassing van de afwijking bevoegdheid in lid 4.3.2 mag niet reeds zijn toegepast, noch gelijktijdig worden toegepast met de afwijking bevoegdheid zoals opgenomen in lid 4.3.1. Ten aanzien van landschappelijke inpassing geldt dat eveneens moet worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente goedgekeurd inpassingsplan, dat minimaal de omvang en kwaliteit zoals het landschappelijk inpassingsplan dat onderdeel uitmaakt van de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Voor het plan geldt in algemene zin een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de landschappelijke inpassing en sloop van bebouwing op het erf. Dit geldt eveneens voor het aspect parkeren.

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, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten. Tot deze bestemming hoort de voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het landschappelijk inpassingsplan zoals weergegeven in Bijlage 2 bij de regels.

Waarde – Archeologie 4

Ter bescherming van de archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Bij een omgevingsvergunning aanvraag dient getoetst te worden aan deze archeologische dubbelbestemming.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen, te weten de antidubbelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van afwijkende maatvoeringen en hydrologisch neutraal ontwikkelen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 6 – Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan wordt geen inspraakprocedure gehouden. Het plan wordt rechtstreeks als ontwerp ter inzage gelegd, waarbij eenieder de mogelijkheid heeft om een zienswijze op het plan in te dienen.

Mocht een bestemmingsplan toch aanleiding geven om inspraak te verlenen, dan kunnen Burgemeester en Wethouders met het delegatiebesluit (op grond van artikel 156 van de Gemeentewet) alsnog besluiten om inspraak te verlenen op basis van een voorontwerp-plan. Hiervoor kan aanleiding bestaan bij politiek of maatschappelijk gevoelige kwesties. Hiervan is geen sprake bij onderhavig bestemmingsplan. Er wordt dan ook geen mogelijkheid tot inspraak geboden. Wel heeft eenieder de mogelijkheid een zienswijze tegen het ontwerpplan in te dienen.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. In het kader van het planvoornemen is in februari '22 vooroverleg gevoerd met en teruggekoppeld door de Provincie Noord-Brabant, het Waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio. De reacties zijn (samengevat) als volgt:

Reactie vooroverleg Veiligheidsregio:

PM Veiligheidsregio

Reactie vooroverleg Waterschap De Dommel

Het Waterschap kan instemmen met het bestemmingsplan. Dit plan gaat op een goede manier om met de waterhuishoudkundige belangen in de toekomstige situatie en het onderdeel water is geregeld in de regels. Ten aanzien van de nieuw te bouwen woning en de waterbergingsvoorziening zijn enkele tips medegedeeld die zijn verwerkt in paragraaf 4.2.3.

Reactie vooroverleg Provincie Noord-Brabant

In een vooroverlegreactie met als kenmerk 'C2291556/5033646, d.d. 17 februari 2022' heeft de Provincie Noord-Brabant enkele opmerkingen geplaatst. Het betreft opmerkingen met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap en de landschappelijke inpassing die op grond van het provinciale beleid noodzakelijk is bij een ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied.

Bovenstaande reactie van de Provincie Noord-Brabant is als zodanig verwerkt in onderliggend bestemmingsplan en specifiek paragraaf 2.4, paragraaf 3.2 en de planregels.

Conclusie

De vooroverlegreacties hebben op enkele punten geleid tot aanpassingen. Het wettelijke vooroverleg kan daarmee als afgerond worden beschouwd.

Omgevingsdialoog

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden wordt toelicht en met de omgeving wordt besproken. Doel van een omgevingsdialoog is om omwonenden de informeren en in gelegenheid te stellen hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken.

Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure is een omgevingsdialoog gevoerd met de buurtbewoners van Het Laar te Maarheeze. Een samenvatting van de omgevingsdialoog wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige rapportage in bijlage 7. De omgevingsdialoog is geanonimiseerd toegevoegd met een kort verslag en een handtekeningen overzicht

Initiatiefnemer heeft iedere direct omwonenden in de buurt bezocht. Hierbij heeft initiatiefnemer het plan ter plaatse van Het Laar 20, 22 en 22a te Maarheeze gepresenteerd aan de hand van het landschappelijke inpassingsplan. Alle omwonenden hebben positief gereageerd op de plannen en wensten initiatiefnemer succes met het voltooien hiervan.

Omwonenden hebben daarnaast de mogelijkheid om formeel te reageren tijdens de procedure van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemming worden hier te zijner tijd beschreven.

Hoofdstuk 7 – Procedure

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Het Laar 20, 22 & 22a' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro ter inzage gelegen van **XX tot en met XX**.

Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend **door ... PM**

7.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op **PM datum raadsvergadering** door de gemeenteraad van Cranendonck vastgesteld.

Bijlagen

1. Overzicht huidige bedrijfsactiviteiten bedrijfsperceel
2. Landschappelijk inpassingsplan
3. Akoestisch onderzoek
4. Geurhinder onderzoek
5. Quickscan Flora en Fauna
6. AERIUS Verschilberekening
7. Omgevingsdialoog